

Eislingen/Fils

# Gepflegtes Zweifamilienhaus mit 2 Balkonen, Doppelgarage und liebevoll angelegtem Garten

CODE DU BIEN: 26120034



PRIX D'ACHAT: 680.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 188,84 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 401 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils**

## En un coup d'œil

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26120034</b>                      |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 188,84 m²</b>                 |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>à deux versants</b>               |
| <b>Pièces</b>                 | <b>8</b>                             |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>6</b>                             |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>3</b>                             |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1950</b>                          |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>3 x surface libre, 2 x Garage</b> |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>680.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison bifamiliale</b>                                                        |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2024</b>                                                                      |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Modernisé</b>                                                                 |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 140 m²</b>                                                                |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon</b>                           |

**CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 11.03.2036           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 162.44 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                      | F                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1950                   |



**CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils**

## La propriété





CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

## La propriété



CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils**

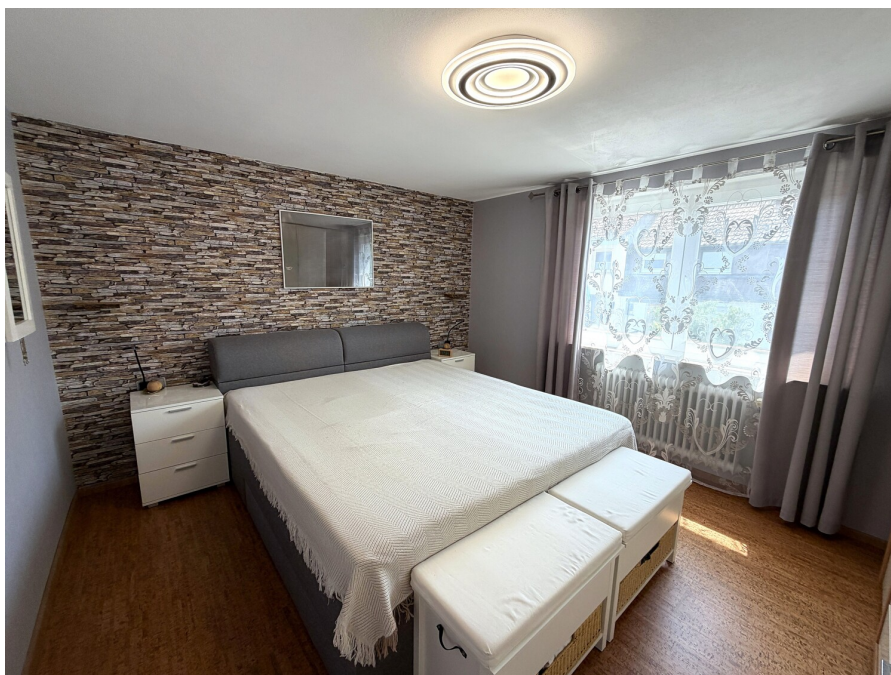
## La propriété





**CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils**

## La propriété





CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

## La propriété



Reproduktion, nicht maßstäblich



Reproduktion, nicht maßstäblich



CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

## La propriété



Bspiegel, nicht maßstäblich



**CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils**

## Une première impression

In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Eislingen erwartet Sie dieses als Doppelhaushälfte errichtete, gepflegte Zweifamilienhaus auf einem 401 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 188,84 m<sup>2</sup>, einer Nutzfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>, zwei abgeschlossenen Wohneinheiten sowie einem ausgebauten Dachgeschoss bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Mehrgenerationenwohnen, die große Familie oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das ursprünglich im Jahr 1950 errichtete Wohnhaus wurde 1972 umfassend saniert und durch einen Anbau erweitert. In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie zudem kontinuierlich renoviert und modernisiert. So erfolgte unter anderem die Umstellung auf eine Gaszentralheizung mit Solarunterstützung für die Warmwasserbereitung. Im Zuge des Dachgeschossausbaus wurde zudem das Dach gedämmt. Zahlreiche weitere Modernisierungsmaßnahmen unterstreichen den äußerst gepflegten Gesamtzustand des Hauses.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> und überzeugt durch funktionalen Grundriss. Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der sich über eine Schiebetür flexibel voneinander trennen lässt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Balkon. Die separate Küche grenzt unmittelbar an den Essbereich an. Ergänzt wird die Wohnung durch zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC. Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Stil der 1990er- bzw. frühen 2000er-Jahre und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Die Obergeschosswohnung verfügt ebenfalls über ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche und basiert auf einem nahezu identischen Grundriss. Im Zuge einer Grundrissanpassung wurde das Badezimmer vergrößert, sodass hier ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Bidet entstanden ist. Die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten und modernen Zustand. Ein Kaminofen im Wohnbereich sorgt insbesondere in den kälteren Monaten für eine behagliche Wohnatmosphäre. Auch hier stehen zwei Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon zur Verfügung.

Im gemeinschaftlichen Treppenhaus befindet sich auf jeder Wohnebene jeweils ein separater, abschließbarer Abstellraum und bietet praktischen zusätzlichen Stauraum.

Das ausgebauten Dachgeschoss erweitert die Immobilie um zwei großzügige Zimmer sowie ein



**Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken. Da bereits Küchenanschlüsse vorhanden sind, eignet sich dieser Bereich ideal als Gästebereich, für erwachsene Kinder, als Homeoffice oder auch als nahezu eigenständige Wohneinheit.**

**Auch das Untergeschoss überzeugt mit einem umfangreichen Raumangebot. Neben einem Saunaraum befinden sich hier ein beheizter Arbeits- bzw. Hobbyraum, eine große beheizte Waschküche mit zusätzlicher Dusche, ein Heizraum mit Werkstatt sowie ein Vorratskeller. Ein direkter Zugang zum Garten rundet die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Ebene ab.**

**Die liebevoll angelegten Außenanlagen mit Vorgarten und geschütztem Gartenbereich laden zum Entspannen ein. Ergänzt wird das Angebot durch eine großzügige Terrasse eine Doppelgarage sowie weitere Außenstellplätze für mindestens drei Fahrzeuge.**

**Dank der zwei abgeschlossenen Wohneinheiten, des ausgebauten Dachgeschosses und der flexiblen Raumaufteilung eignet sich diese Immobilie ideal für Mehrgenerationenfamilien, die Kombination aus Wohnen und Vermieten oder alle, die großzügiges Wohnen mit viel Platz für individuelle Wohnkonzepte verbinden möchten.**

**CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils**

## Détails des commodités

### Allgemein:

- 2FH mit ca. 189 m<sup>2</sup> Wohnfläche & ca. 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Grundstück ca. 401 m<sup>2</sup>
- Gaszentralheizung & Solarthermie zur Warmwasserbereitung
- Umfangreiche Modernisierungen und Renovierungen zwischen 2003 und 2024

### Außenbereich:

- Liebevoll angelegter Garten (vorne & hinten)
- überdachte Terrasse
- Doppelgarage
- Mindestens drei Außenstellplätze

### Erdgeschoss:

- ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Schiebetür
- Balkon
- Separate Küche
- Zwei Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, sep. WC
- Abschließbarer Abstellraum im Treppenhaus

### Obergeschoss:

- ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kaminofen
- Balkon mit elektrischer Markise
- Separate Küche
- Zwei Schlafzimmer
- Großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Bidet
- Abschließbarer Abstellraum im Treppenhaus

### Dachgeschoss:

- Zwei großzügige Zimmer
- Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken
- Küchenanschlüsse vorhanden

### Untergeschoss:

- Sauna
- Beheizter Hobby- bzw. Arbeitsraum
- Große, beheizte Waschküche mit Dusche
- Heizraum mit Werkstatt
- Vorratskeller
- Direkter Gartenzugang



**CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Eislingen/Fils. Das gewachsene Wohngebiet zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft sowie eine gute Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten befindet sich in kurzer Entfernung.

Die Verkehrsanbindung gestaltet sich komfortabel. Der Bahnhof Eislingen (Fils) mit regelmäßigen Regional- und Metropolexpress-Verbindungen Richtung Stuttgart, Göppingen und Ulm ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Über die nahegelegene B10 sind die umliegenden Städte sowie der Großraum Stuttgart schnell zu erreichen.

**CODE DU BIEN: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Marcus Rippler**

---

**Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen**

**Tel.: +49 7161 - 60 673 0**

**E-Mail: [goeppingen@von-poll.com](mailto:goeppingen@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**