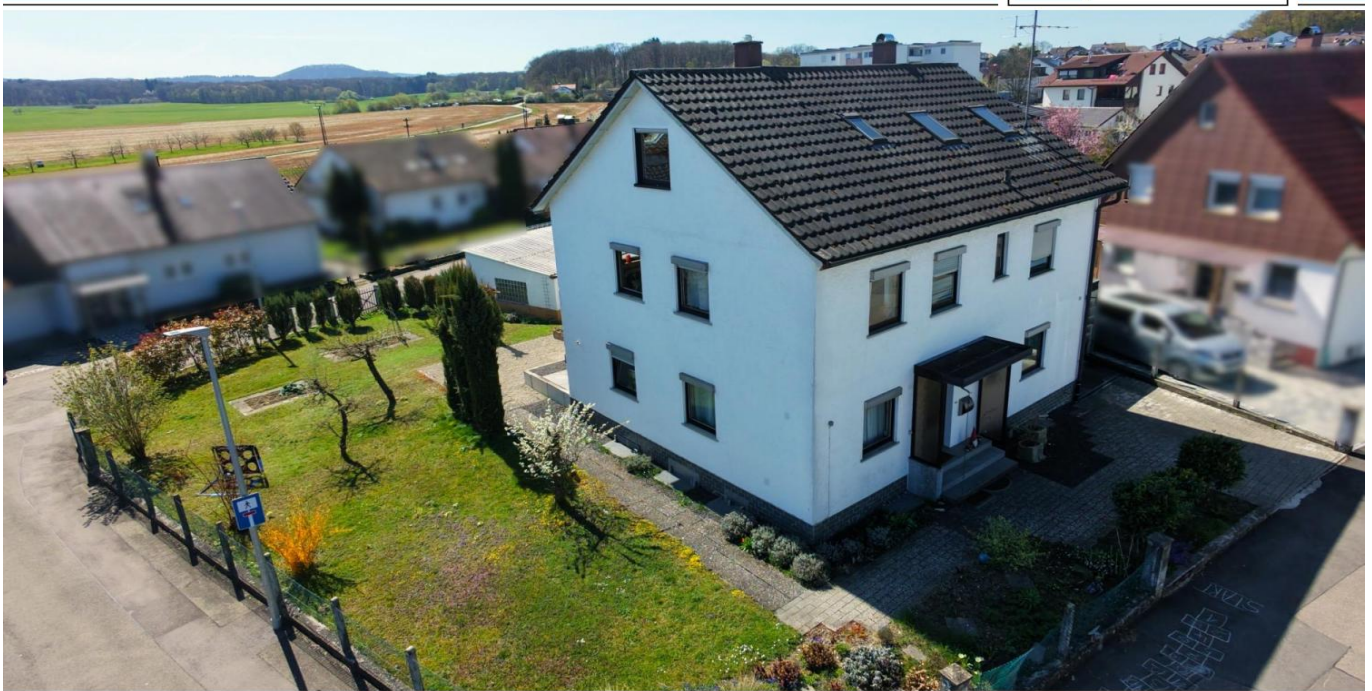


Göppingen

# Mehrgenerationenhaus mit zwei Einheiten, attraktivem Außenbereich & tollem Ausblick

*Codice oggetto: 26120015*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 685.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 206,78 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 693 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26120015 - 73035 Göppingen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26120015 - 73035 Göppingen**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 26120015                          |
| Superficie netta    | ca. 206,78 m <sup>2</sup>         |
| Tipologia tetto     | a due falde                       |
| Vani                | 8                                 |
| Camere da letto     | 5                                 |
| Bagni               | 3                                 |
| Anno di costruzione | 1952                              |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera, 3 x Garage |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                  | 685.000 EUR   |
| Casa                               | Casa bifamiliare  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021  |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato   |
| Tipologia costruttiva              | massiccio   |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune                        |

Codice oggetto: 26120015 - 73035 Göppingen

## Dati energetici

|   |                      |   |   |
|---|----------------------|---|---|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> | Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Pellet</b>        | Consumo energetico                                    | <b>334.30 kWh/m²a</b>                   |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>08.04.2036</b>    | Classe di efficienza energetica                       | <b>H</b>                                |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Pellet</b>        | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1952</b>                             |

Codice oggetto: 26120015 - 73035 Göppingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26120015 - 73035 Göppingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26120015 - 73035 Göppingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26120015 - 73035 Göppingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26120015 - 73035 Göppingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26120015 - 73035 Göppingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26120015 - 73035 Göppingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26120015 - 73035 Göppingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26120015 - 73035 Göppingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26120015 - 73035 Göppingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26120015 - 73035 Göppingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26120015 - 73035 Göppingen

## La proprietà



Erdgeschoss, nicht maßstäblich



1. Etage, nicht maßstäblich

Codice oggetto: 26120015 - 73035 Göppingen

## La proprietà



Reparaturen, nicht maßstäblich



Reparaturen, nicht maßstäblich

**Codice oggetto: 26120015 - 73035 Göppingen**

## **Una prima impressione**

**Dieses Mehrgenerationenhaus in Schopflenberg wurde im Jahr 1952 errichtet und bietet zwei Wohneinheiten, verteilt auf drei Ebenen. Das Ober- und Dachgeschoss sind dabei zu einer großzügigen Maisonettewohnung zusammengefasst.**

**Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 206 m<sup>2</sup> und erstreckt sich auf einem ca. 693 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie wurde laufend modernisiert sowie regelmäßig instand gehalten und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand.**

**Beim Betreten des Hauses gelangt man in das zentrale Treppenhaus, von dem aus sowohl die Erdgeschosswohnung als auch die Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss zugänglich sind.**

**Die klare Aufteilung ermöglicht eine ideale Nutzung als Mehrgenerationenhaus mit voneinander getrennten Wohnbereichen.**

**Im Erdgeschoss erwartet Sie eine helle und großzügige Wohneinheit. Neben zwei Schlafzimmern bildet der offene Küchen- und Essbereich das zentrale Element dieser Ebene. Dieser geht fließend in das angrenzende Wohnzimmer über und schafft ein harmonisches Wohnkonzept ohne trennende Türen. Sowohl der Küchen- und Essbereich als auch das lichtdurchflutete Wohnzimmer bieten direkten Zugang zur Terrasse sowie in den weitläufigen, liebevoll angelegten Garten.**

**Neben einem der Schlafzimmer befindet sich ein praktischer Abstellraum, der sich ideal als begehrter Kleiderschrank nutzen lässt. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, das in 2013 neu gestaltet wurde. Hier gibt es auch einen Waschmaschinenanschluss.**

**Das Obergeschoss bildet die untere Ebene der Maisonettewohnung. Auf dieser Etage stehen ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein WC, sowie ein Arbeitszimmer zur Verfügung. Im Arbeitszimmer befinden sich ebenfalls Anschlüsse für die Waschmaschine, so dass der Raum auch als Hauswirtschaftsraum genutzt werden kann. Das in 2013 modernisierte Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche und Waschbecken ausgestattet und wird durch ein separates WC ergänzt.**

**Die Dachterrasse, die sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer aus zugänglich ist,**

**überzeugt mit einem beeindruckenden Blick auf den Albtrauf. Ein zusätzliches Highlight ist die Wendeltreppe, die einen direkten Zugang von der Terrasse in den Garten ermöglicht.**

**Das Dachgeschoss ist sowohl über eine interne Treppe vom Wohnzimmer im Obergeschoss als auch über das zentrale Treppenhaus erreichbar. Hier erwartet Sie ein freundlicher Vorraum, zwei Schlafzimmer sowie ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche.**

**Die separate Zugänglichkeit eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten: Neben der Nutzung als zweite Ebene der Maisonettewohnung ist auch eine eigenständige Einheit denkbar.**

**Der Dachausbau mit Gaube inklusive Dacheindeckung und Dämmung erfolgte im Jahr 1986.**

**Im Jahr 2013 wurde das Erdgeschoss umfassend modernisiert. Zudem wurden das Badezimmer im Erdgeschoss, das Gäste-WC sowie ein Schlafzimmer im Obergeschoss erneuert.**

**Die Beheizung erfolgt über eine im Jahr 2021 installierte Pelletheizung.**

**Die Immobilie ist vollständig unterkellert und verfügt über vier Kellerräume sowie eine separate Waschküche. Zum Haus gehören drei Garagen mit jeweils vorgelagerten Stellplätzen, wobei eine der Garagen überdurchschnittlich lang ausgeführt ist und zusätzlich eine Werkstatt bietet.**

**Der großzügige Garten, die Terrasse im Erdgeschoss sowie die Dachterrasse im Obergeschoss schaffen attraktive Außenbereiche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.**

**Codice oggetto: 26120015 - 73035 Göppingen**

## **Dettagli dei servizi**

### **Gebäude & Bauweise:**

- **Baujahr 1952, umfassend modernisiert**
- **Pelletheizung (2021)**
- **Vollständig unterkellert: 4 Kellerräume + Waschküche**
- **3 Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen**
- **Werkstatt**
- **Großzügiger Garten**
- **Terrasse im EG**
- **Dachterrasse im OG**
- **Glasfaseranschluss vorhanden**

### **Aufteilung:**

#### **Erdgeschosswohnung:**

- **Zwei Schlafzimmer**
- **Abstellraum oder Ankleide**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **Gäste-WC**
- **Offene Küche mit Essbereich**
- **Wohnzimmer**

#### **Maisonettewohnung:**

##### **Obergeschoss:**

- **Schlafzimmer**
- **Arbeitszimmer oder Hauswirtschaftsraum**
- **Badezimmer mit Badewanne und Dusche**
- **Gäste-WC**
- **Küche**
- **Wohnzimmer**

##### **Dachgeschoss:**

- **Vorraum**
- **Zwei Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Dusche**

**Codice oggetto: 26120015 - 73035 Göppingen**

## **Tutto sulla posizione**

**Das Zweifamilienhaus liegt in ruhiger, familienfreundlicher Lage im Göppinger Stadtteil Schopflenberg. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegter Nachbarschaft und naturnahem Wohnen.**

**Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung hervorragend: Über die nahegelegene B10 sowie die A8 bei Aichelberg erreichen Sie Stuttgart und Ulm in kurzer Zeit.**

**Der öffentliche Nahverkehr ist über Buslinien an das Göppinger Zentrum und umliegende Orte angebunden – die nächste Haltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.**

**Codice oggetto: 26120015 - 73035 Göppingen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Marcus Rippler**

---

**Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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