

Eislingen/Fils

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit 2 Balkonen, Doppelgarage und liebevoll angelegtem Garten

Codice oggetto: 26120034



PREZZO D'ACQUISTO: 680.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 188,84 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 401 m²

Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

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

Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26120034
Superficie netta	ca. 188,84 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1950
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	680.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 140 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	11.03.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	162.44 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950

Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

La proprietà



Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

La proprietà



Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

La proprietà



Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

La proprietà



Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

La proprietà



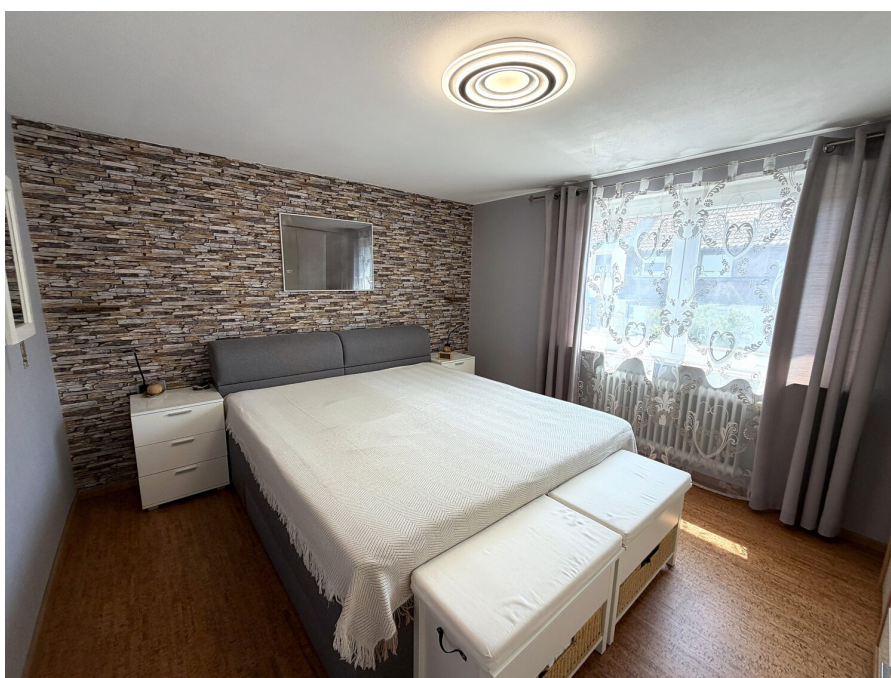
Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

La proprietà



Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

La proprietà



Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

La proprietà



Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

La proprietà



Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

La proprietà



Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

La proprietà



Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

La proprietà



Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

La proprietà



Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

La proprietà



Repräsentation, nicht maßstabstreu



Repräsentation, nicht maßstabstreu

Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

La proprietà



Bspiegel, nicht maßstäblich



Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Una prima impressione

In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Eislingen erwartet Sie dieses als Doppelhaushälfte errichtete, gepflegte Zweifamilienhaus auf einem 401 m² großen Grundstück. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 188,84 m², einer Nutzfläche von ca. 140 m², 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 m² 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 m² 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.

Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Dettagli dei servizi

Allgemein:

- 2FH mit ca. 189 m² Wohnfläche & ca. 140 m² Nutzfläche
- Grundstück ca. 401 m²
- 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 m² 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 m² 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

Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com