Eislingen/Fils

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit 2 Balkonen, Doppelgarage und liebevoll angelegtem Garten

Objektnummer: 26120034



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 188.84 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 401 m²

Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Auf einen Blick

Objektnummer	26120034
Wohnfläche	ca. 188.84 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1950
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 140 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Auf einen Blick: Energiedaten

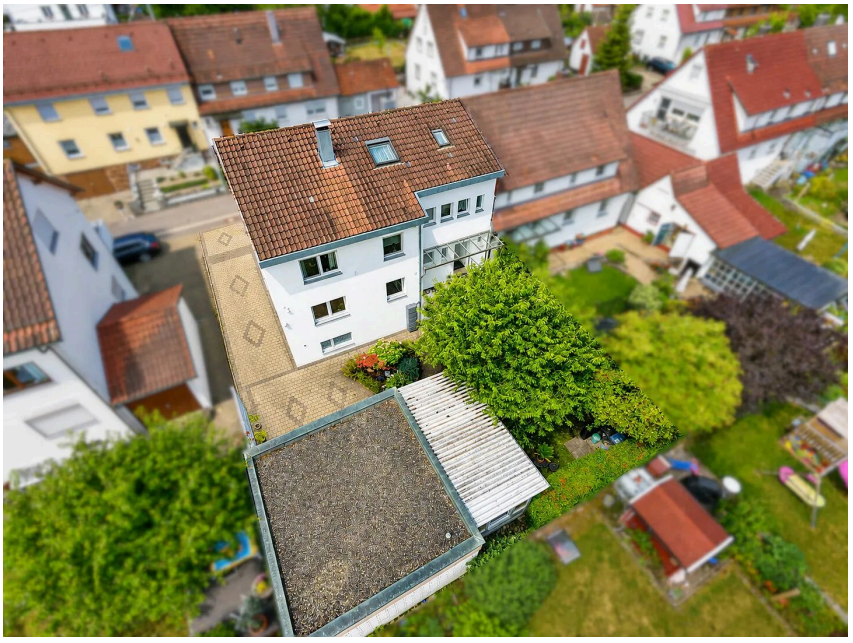
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	162.44 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Die Immobilie



Exposeplan, nicht maßstäblich



Exposeplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Die Immobilie





Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Ein erster Eindruck

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 ausgebaute 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.

Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26120034 - 73054 Eislingen/Fils

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcus Rippler

Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen
Tel.: +49 7161 - 60 673 0
E-Mail: goeppingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com