

# Exposé

## Einfamilienhaus in Geislingen an der Steige

### Provisionsfrei: Charmantes, freistehendes EFH mit Garten und Terrasse in Geislingen



Objekt-Nr. OM-324716

### Einfamilienhaus

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:  
Schrade

73312 Geislingen an der Steige  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	129,09 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	47,55 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer überaus familienfreundlichen Wohnumgebung in Geislingen erwartet Sie dieses wunderschöne Einfamilienhaus, das auch perfekt für Familien geeignet ist. Mit 5,5 Zimmern und einer Wohnfläche von etwa 129 m<sup>2</sup> bietet das Haus reichlich Platz.

Die Modernisierung dieses 1930 erbauten Hauses zeigt sich in seiner charmanten Fassade, die durch umfassende Renovierungen, wie das neue, gedämmte Dach und die Fenster von 2010, noch mehr an Attraktivität gewonnen hat. Als ein Highlight präsentiert sich die Terrasse, die an den Eingangsbereich hinter dem Haus grenzt: Geschmackvoll angelegt und mit reichlich Platz für Sitzgelegenheiten verspricht sie erholsame Sonnenstunden in angenehmer, geschützter Atmosphäre zum Grillen, Entspannen und Wohlfühlen. Besonders die Kleinen freuen sich über die Rasenfläche zum Spielen.

Der großzügig und offen gestaltete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss lädt zum Verweilen ein und bietet im Winter die behagliche Wärme eines Kaminofens. Die Küche ist vom Flur aus zugänglich, öffnet sich aber direkt zum Essbereich hin. Dies ermöglicht es, Kochen und Essen nahtlos miteinander zu verbinden. Besonders profitieren Sie hier von einer gut gepflegten, vollständigen Einbauküche aus dem Jahr 2010.

Im Obergeschoss liegen drei schöne Schlafzimmer entlang des Flurs, ergänzt durch ein modernes Tageslichtbadezimmer, das mit Dusche und Badewanne dem Wohnkomfort gerecht wird. Der große Master-Bedroom nimmt fast die gesamte Fläche des ausgebauten Dachgeschosses ein und lässt sich durch die Installation eines weiteren Badezimmers erweitern, um beispielsweise einen privaten Rückzugsort zu schaffen. Durch 3 große Dachfenster ist es hier auch möglich einen freundlichen großen Hobby- und/oder Officebereich zu gestalten.

Der Keller bietet reichlich Stauraum und zusätzlich einen schönen Gewölbekeller. Für Ihr Fahrzeug steht eine eigene Garage zur Verfügung, welche groß genug ist, um Platz für eine Werkstatt oder zusätzlichen Stauraum zu bieten. Auch ein Starkstromanschluss ist in der Garage vorhanden. Des Weiteren sind im Außenbereich noch 2 weitere Parkplätze auf dem Grundstück. Die Immobilie wird durch eine Gas-Zentralheizung sowie den Kaminofen beheizt.

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Gerne können Sie dann mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren!

## Ausstattung

- + 2 Schlafzimmer + Büro / Gästezimmer
- + 2 Gäste-WC
- + Deckenhöhe im Erdgeschoss 2,80 m
- + Neues, gedämmtes Dach und Fenster (2010)
- + Sonniger Garten mit ca 25m<sup>2</sup> Terrasse
- + Großes Master-Bedroom im ausgebauten DG
- + Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- + Weiteres Bad im DG möglich
- + Glasfaseranschluss im Haus
- + Starkstromanschluss in der Garage
- + Kaminofen im Wohnzimmer
- + Einbauküche inklusive aller Elektrogeräte
- + Naturstein- und Holzparkettböden
- + Keller/Gewölbekeller

- + Garagenstellplatz (26 Qm)
- + Brennwertkessel von 1998
- + Nichtraucher Haushalt
- + Umgrenztes Grundstück, ideal auch für Tierfreunde

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Dieses charmante Einfamilienhaus in Geislingen an der Steige, Baden-Württemberg, liegt in einer ausgesprochen familienfreundlichen Gegend am Ortsrand. Hier verbinden sich die Vorteile von Naturnähe, guter Infrastruktur und zahlreichen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen zu einer hohen Lebensqualität. Die Nähe zu Göppingen (ca. 20 km) und Ulm (ca. 30 km) macht die Lage auch für Berufspendler attraktiv.

Nur etwa 10 Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt, finden Sie hier alle täglichen Bedarfsgeschäfte und Dienstleister. Auf dem Weg dorthin passieren Sie zwei Apotheken sowie verschiedene Imbisse und Cafés. Das Einkaufszentrum "Nel-Mezzo", etwa 1,5 km entfernt, bietet einen Supermarkt, eine Drogerie und zahlreiche Einzelhändler. Weitere zwei Supermärkte sind im Gewerbegebiet auf gleicher Distanz zu finden.

In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Realschule und ein Gymnasium, außerdem sind ein Kindergarten, zwei Grundschulen und eine Hauptschule zu Fuß erreichbar, was die Wohnlage ideal für Familien mit Kindern macht. Sportplätze, Vereine, weite Felder und Wälder sowie ein reichhaltiges kulturelles Angebot sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm und fördern das Gemeinschaftsgefühl.

Mit dem Auto sind Sie gut an die Bundesstraßen B 10 und B 466 angebunden. Der stadteigene Bahnhof, nur etwa 2 km entfernt, ermöglicht schnelle und einfache Zugverbindungen zu den umliegenden Städten Ulm und Stuttgart.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmerbereich

# Exposé - Galerie



EG - Kamin



EG - Essbereich

# Exposé - Galerie



EG - Essen/Küche



EG - Küche

# Exposé - Galerie



EG - Küche



EG - Wohnbereich

# Exposé - Galerie



EG - Gäste WC / Eingang



OG - Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



OG - Arbeitszimmer



OG - Tageslicht Badezimmer

# Exposé - Galerie



OG - Schlafzimmer



OG - Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie



OG - Ankleidezimmer



OG - WC

# Exposé - Galerie



DG - Hobby-/Arbeitszimmer



DG - Badanschluss

# Exposé - Galerie



Gewölbekeller



Gewölbekeller

# Exposé - Galerie

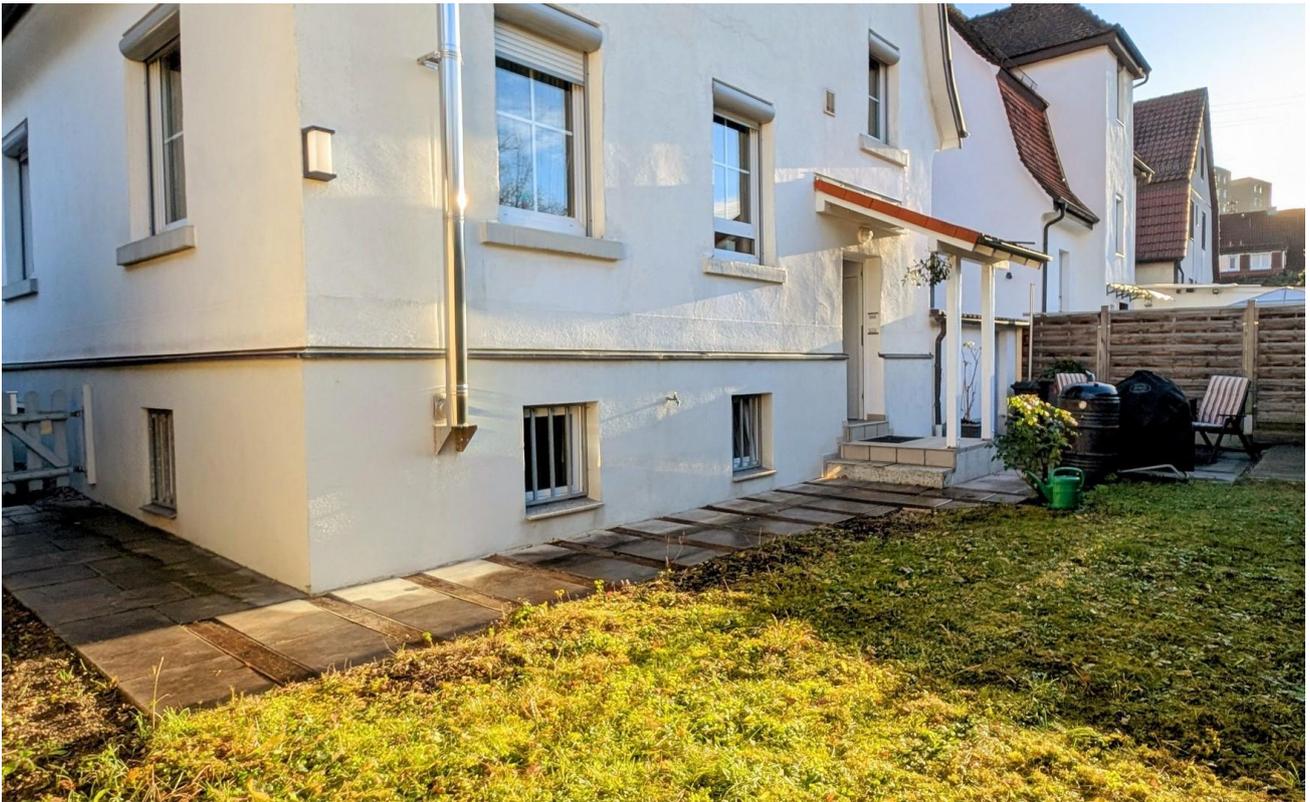


Garten



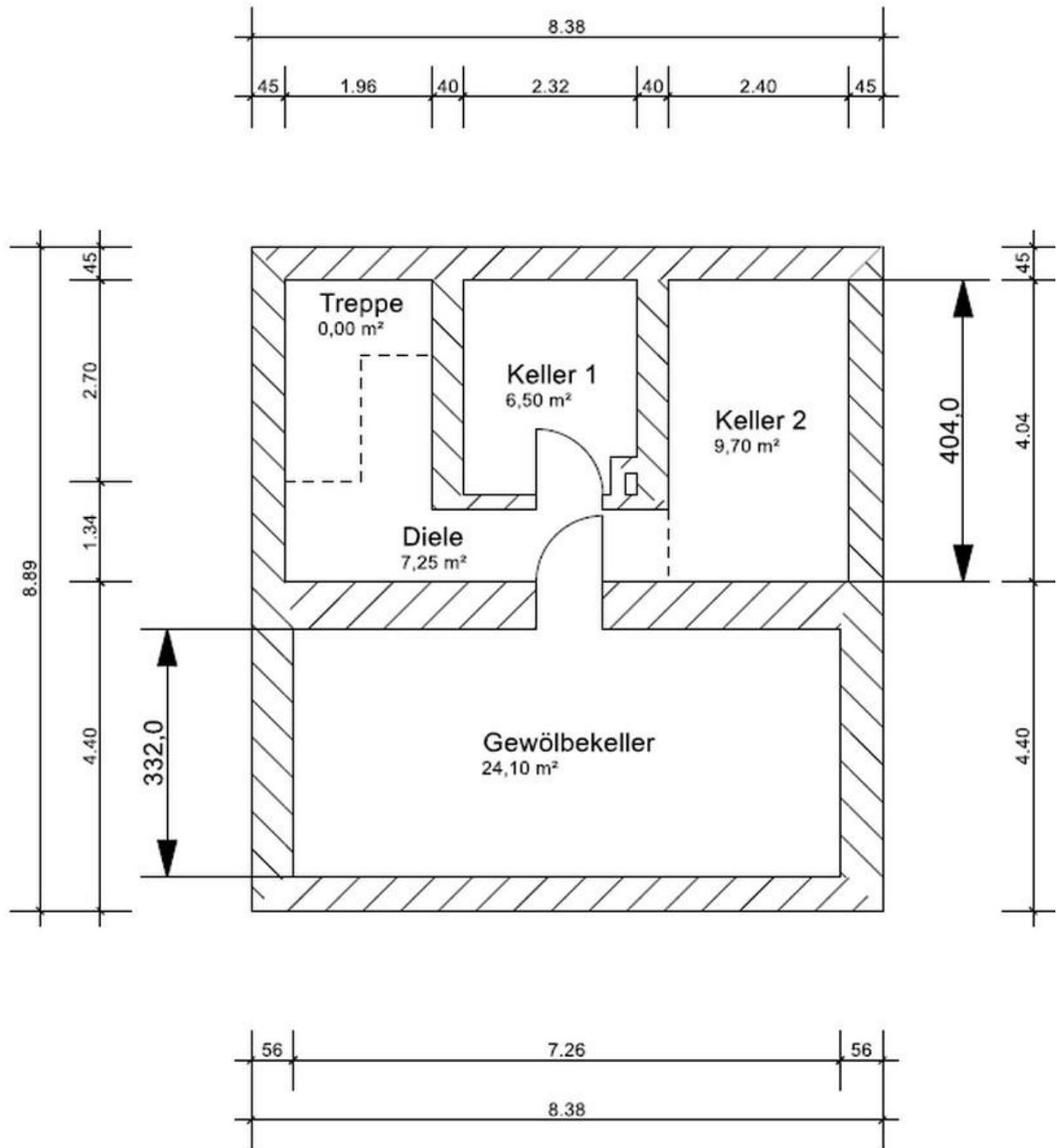
Garten - Terrasse

# Exposé - Galerie



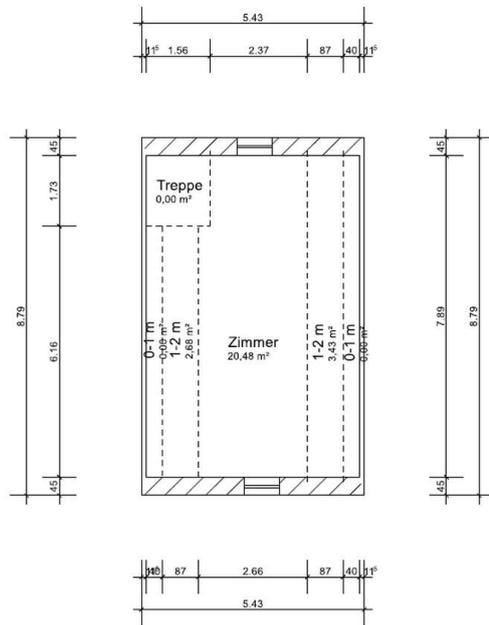
Garten

# Exposé - Grundrisse

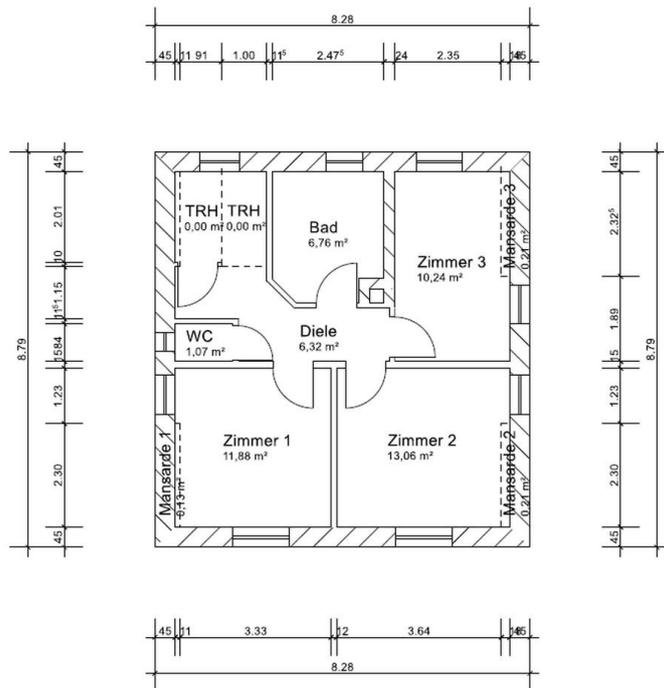


Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse

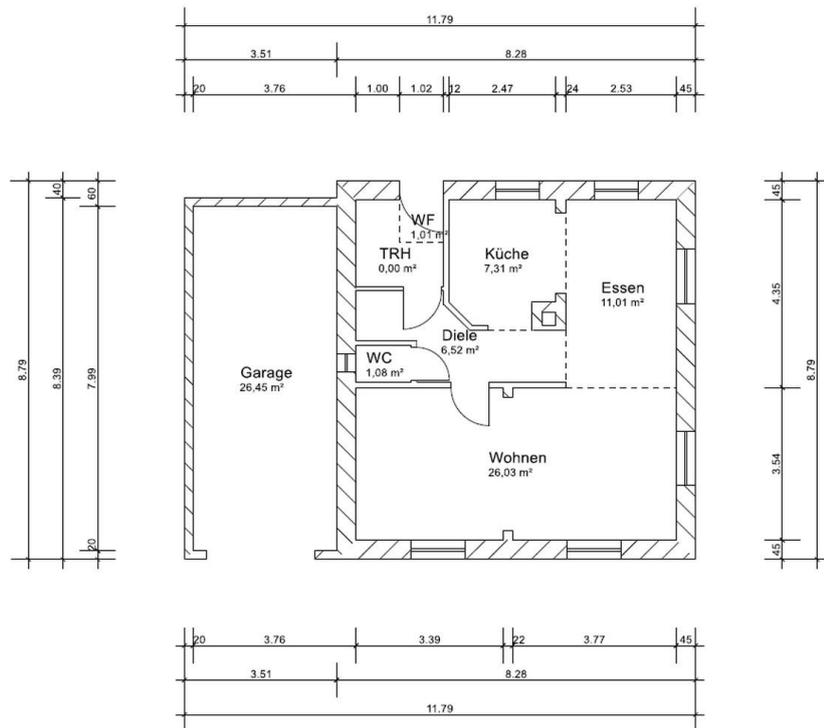


Dachgeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss