

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Geislingen

### Frisch renovierte zentrale Single-Wohnung in Geislingen – ideal für Pendler & Studenten



Objekt-Nr. OM-463865

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **420 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christian Guilliard

73312 Geislingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1991	Summe Nebenkosten	190 €
Zimmer	2,00	Mietsicherheit	1.000 €
Wohnfläche	27,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Energieträger	Gas	Zustand	renoviert
Nebenkosten	80 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	110 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die kompakte Wohnung in der Bahnhofstraße 78 überzeugt durch ihre zentrale Lage und den frisch renovierten Zustand. Die Einheit wurde vollständig modernisiert: neue Böden, frisch gestrichene Wände und Decken, sowie eine neue Küchenzeile sorgen für ein gepflegtes und zeitgemäßes Wohngefühl.

Der Grundriss ist effizient geschnitten und eignet sich ideal für Singles, Pendler oder Studenten, die eine praktische Stadtwohnung mit kurzen Wegen suchen. Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof, Busanbindung sowie Cafés und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und bietet durch die zentrale Lage eine sehr gute Anbindung in alle Richtungen.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung – ideal für Koffer, Sportausrüstung, oder Haushaltsutensilien

## Ausstattung

Neue Küchenzeile mit Kühlschrank.

Frisch gestrichene Wände/Decken in neutralem, hellen Farbton

Neue Bodenbeläge in Wohn- und Küchenbereich

Helles, gepflegtes Badezimmer mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine

Praktischer Grundriss, ideal für 1 Person

Eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

Zentrale Lage mit kurzen Wegen zu Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und Innenstadt

Gepflegtes Mehrfamilienhaus

Hausreinigung und Winterdienst organisiert

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Aufzug, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Geislingen an der Steige, direkt in der Bahnhofstraße und damit in einem der bestangebundenen Bereiche der Stadt. Der Bahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bietet schnelle Verbindungen Richtung Ulm, Göppingen und Stuttgart – ideal für Pendler.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Apotheken sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Umgebung. Auch die Geislinger Innenstadt, diverse Restaurants und der Wochenmarkt sind bequem zu Fuß erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten sich die umliegenden Albtrauf-Wanderwege, das Helfenstein-Gebiet sowie verschiedene Sport- und Fitnessangebote an. Durch die Nähe zur B10 und B466 besteht zudem eine sehr gute Anbindung an das regionale Straßennetz.

Die Lage kombiniert damit urbanen Komfort mit kurzen Wegen und einer schnellen Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer