

Exposé

Einfamilienhaus in Göppingen

Modernisiertes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Göppingen



Objekt-Nr. **OM-467402**

Einfamilienhaus

Verkauf: **710.000 €**

73033 Göppingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	250,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	82,62 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	30,73 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus, das im Zuge einer Kernsanierung umfassend modernisiert wurde. Die Immobilie befindet sich in einer familienfreundlichen und zentralen Wohnlage von Göppingen.

Das Haus überzeugt durch eine ansprechend gestaltete Außenanlage mit begrüntem Garten, einem großzügigen Sonnenbalkon sowie einer eingefriedeten Grundstücksfläche, die ausreichend Sichtschutz bietet. Die ruhige Lage in einer wenig befahrenen Zufahrtsstraße sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Auf dem Grundstück stehen mindestens zwei private Stellplätze zur Verfügung, die bereits mit einer E-Ladestation ausgestattet sind; eine Erweiterung auf zwei Wallboxen ist möglich.

Die Wohnfläche beträgt gemäß Wohnflächenverordnung 82,62 m², ergänzt durch eine Nutzfläche von 30,73 m². Das Grundstück umfasst insgesamt 250 m².

Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger, einladender Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten sowie eine offene Küche. Zusätzlich steht ein separates Büro zur Verfügung. Das moderne Badezimmer ist mit einer ebenerdigen, gefliesten Dusche ausgestattet. Der Wohnbereich ist hochwertig gefliest und wird über eine Fußbodenheizung beheizt.

Im Obergeschoss befinden sich zwei lichtdurchflutete Schlafzimmer mit hohen Decken. Vom Schlafzimmer aus gelangt man auf den südlich ausgerichteten Balkon. Hier wurde ein Vinylboden in Holzoptik verlegt. Die Beheizung erfolgt über Heizkörper.

Das Haus ist teilweise unterkellert. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Technikraum, der sowohl über das Badezimmer als auch über einen separaten Außenzugang erreichbar ist. Dieser Raum beherbergt die moderne Haustechnik und kann zusätzlich als Waschraum oder Fahrradkeller genutzt werden.

Ausstattung

Im Rahmen der Kernsanierung wurde die Immobilie vollständig erneuert und energetisch auf einen modernen Standard gebracht. Laut Energieausweis entspricht das Gebäude der Energieeffizienzklasse A+.

Besonders hervorzuheben ist die moderne, aufeinander abgestimmte Energieversorgung bestehend aus einer Viessmann Wärmepumpe, einer Photovoltaikanlage (11,76 kWp) sowie einem Batteriespeicher mit 5 kWh Kapazität. Dieses System ermöglicht eine weitgehend eigenständige Strom- und Wärmeversorgung des Hauses. Durch die Nutzung von selbst erzeugtem Solarstrom können die laufenden Energiekosten deutlich reduziert werden, wodurch sich im Vergleich zu konventionellen Energieversorgungen spürbare monatliche Einsparungen ergeben.

Darüber hinaus wurde die komplette Elektroinstallation sowie sämtliche sanitären Anlagen im gesamten Haus vollständig erneuert und auf den neuesten technischen Stand gebracht.

Das Satteldach wurde gedämmt und mit dunkelgrauen Ziegeln neu eingedeckt. Auf beiden Dachseiten ist die Photovoltaikanlage mit hochwertigen AIKO 490W Modulen (Black Frame) installiert.

Im gesamten Haus wurden hochwertige 3-fach verglaste Fenster der Marke Schüco eingebaut. Die Rollläden sind elektrisch betrieben. Die Dachfenster stammen vom Hersteller Velux.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Das Objekt befindet sich in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Das Stadtzentrum von Göppingen sowie der ZOB und der Bahnhof sind fußläufig erreichbar. Von dort besteht eine schnelle Anbindung nach Stuttgart. Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, ebenso besteht eine schnelle Anbindung an die B10 in Richtung Stuttgart und Ulm.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

▼ Dachgeschoss



Exposé - Grundrisse

▼ Erdgeschoss

