GROSSZÜGIGES FAMILIENHAUS

in Eislingen (Fils)

Viel Raum. Viel Garten. Viele Möglichkeiten.



PROVISIONSFREIER PRIVATVERKAUF

Ein sehr gepflegtes Wohnhaus in ruhiger Wohnlage mit rund 234 m² Wohnfläche, großzügigem Grundstück und flexiblem Raumkonzept für Familie, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten.

Auf einen Blick

ca. 234 m²	ca. 712 m²	8	2 + UG
WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	ZIMMER	WOHNEBENEN





DAS OBJEKT IM ÜBERBLICK

Großzügig. Gepflegt. Vielseitig nutzbar.



Zum Verkauf steht ein großzügiges und sehr gepflegtes Wohnhaus in ruhiger Wohnlage von Eislingen. Das 1964 in massiver Bauweise errichtete Gebäude bietet auf Erd- und Dachgeschoss rund 234 m² Wohnfläche, insgesamt 8 Zimmer sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für eine größere Familie, mehrere Generationen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Ein besonderes Highlight ist das ca. 712 m² große Grundstück mit seinem gepflegten, eingewachsenen Garten und dem geräumigen Gartenhaus. Die großzügige Rasenfläche und der alte Pflanzenbestand schaffen viel Privatsphäre und bieten gleichzeitig reichlich Platz für Familie, Freizeit und Erholung.

Highlights

- Großzügiges Wohnhaus in ruhiger Wohnlage
- ca. 234 m² Wohnfläche auf zwei Wohnebenen
- ca. 712 m² Grundstück
- 8 Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Ideal für Familie, Mehrgenerationen-wohnen oder Wohnen und Arbeiten





Privatverkauf · provisionsfrei

ERDGESCHOSS

Wohnen mit direktem Bezug zu Terrasse und Garten







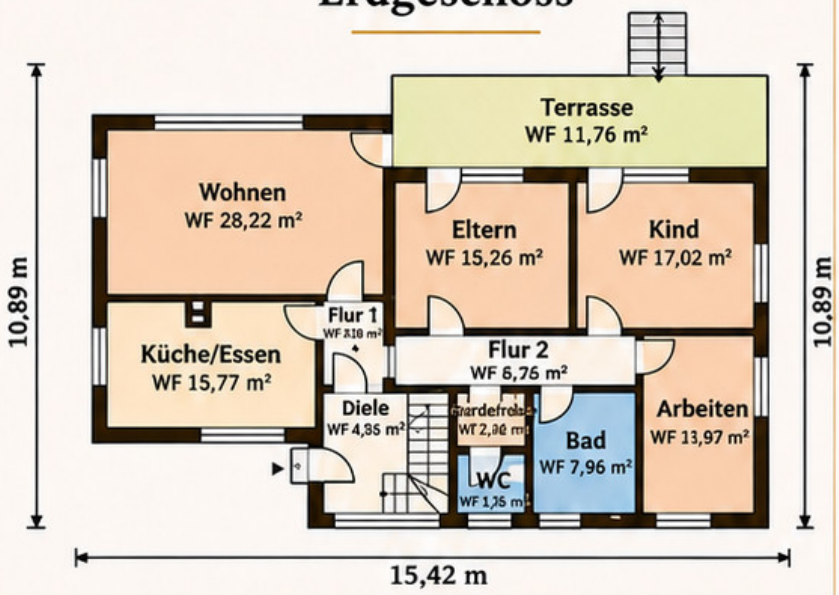
Das Erdgeschoss überzeugt durch seinen großzügigen Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum liebevoll angelegten Garten. Die angrenzenden Räume bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Arbeits- oder TV-Zimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch die Küche, ein modernisiertes Badezimmer, ein separates WC sowie die zentrale Diele.

Modernisiert und gepflegt

Raumprogramm EG

Wohnen	28,22 m²
Küche / Essen	15,77 m²
Eltern	15,26 m²
Kind	17,02 m²
Arbeiten	13,97 m²
Bad	7,96 m²
WC	1,76 m²
Terrasse	11,76 m²
Summe	**111,72 m²**

Erdgeschoss





DACHGESCHOSS

Eigenständige Wohnebene mit viel Potenzial

Im Dachgeschoss steht eine weitere großzügige Wohnebene mit Wohnzimmer, Küche, Schlaffzimmer, zwei Kinderzimmern, Badezimmer und separatem WC zur Verfügung. Ein Balkon ergänzt diese Etage. Küche und Sanitärbereich bieten hier Potenzial für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Damit eignet sich diese Ebene ideal für größere Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als separates Wohnen innerhalb des Hauses.

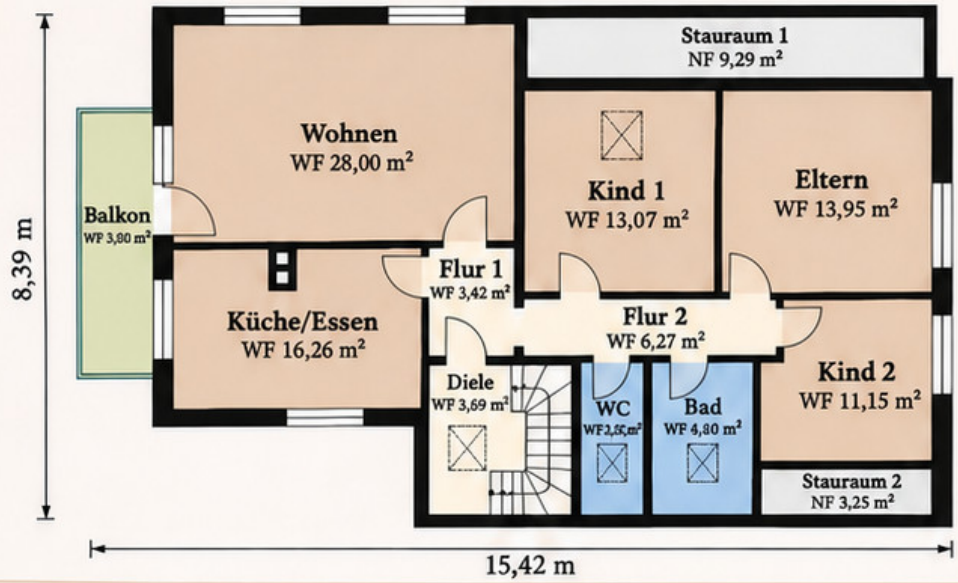
Raumprogramm DG

Wohnen	28,00 m²
Küche / Essen	16,26 m²
Kind 1	13,07 m²
Eltern	13,95 m²
Kind 2	11,15 m²
Bad	4,04 m²
WC	2,30 m²
Balkon	3,02 m²
Stauräume	12,54 m² NF
Summe	**104,33 m²**









WF = Wohnfläche
NF = Nutzfläche

UNTERGESCHOSS

Viel Nutzfläche – weit mehr als ein klassischer Keller



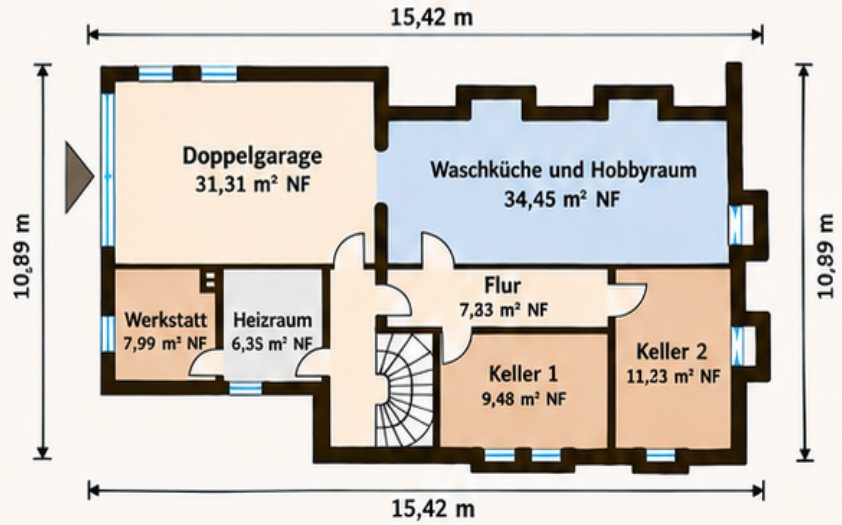






Das Untergeschoss bietet weit mehr als klassische Kellerfläche. Neben zwei Kellerräumen stehen eine großzügige Waschküche mit Hobbybereich, Werkstatt und Heizraum zur Verfügung. Besonders komfortabel ist die direkt in das Gebäude integrierte Doppelgarage. Die Nutzflächen sind vielseitig verwendbar und bieten reichlich Stauraum für Haushalt, Hobbys und Organisation.

Kellergeschoss



Raumprogramm UG

Doppelgarage	31,31 m² NF
Waschküche / Hobby	34,45 m² NF
Keller 1	9,48 m² NF
Keller 2	11,23 m² NF
Werkstatt	7,09 m² NF
Heizraum	6,35 m² NF
Summe	**99,91 m² NF**

Praktisch & großzügig

GARTEN & AUSSENBEREICHE

Privatsphäre, Grünflächen und schöne Ausblicke







Ein besonderes Highlight ist das ca. 712 m² große Grundstück mit seinem gepflegten, eingewachsenen Garten und dem geräumigen Gartenhaus. Die großzügige Rasenfläche, die liebevoll angelegten Beete sowie der zusätziliche Gemüse- und Kräutergarten schaffen ein stimmiges Gesamtbild. Hier entstehen Freiraum, Rückzug und viel Platz für Familie, Freizeit und Erholung.

Außen-Highlights

- Großzügige Rasenfläche
- Gartenhaus
- Gemüse- und Kräutergarten
- Terrasse und Balkon
- Schöne Ausblicke
- Eingewachsener Pflanzenbestand



AUSSTATTUNG & MODERNISIERUNG

Gepflegte Substanz mit fortlaufenden Erneuerungen

Modernisierungen

- ***1998 / 1999*** – Heizung und Heizkörper, Fenster und Rollläden, Eingangstür, teilweise Böden im EG und OG, Gartenzaun, Terrasse und Gartengestaltung
- ***2001 / 2002*** – Neues Dach, neue Dachfenster, Ausbau Dachgaube, Balkon, Gartenhaus mit Ziegeldach, Mauer entlang südlicher Grundstücksgrenze, Garten eingeebnet
- ***2010*** – Neue Küche im EG, bestehende Küche ins OG umgezogen
- ***2016*** – Neues Bad im EG, Gäste-WC, neue Rohre vom Keller ins EG, Entkalkungsanlage
- ***2020 / 2021*** – Neue Böden, Putz und Decken im EG, elektrische Rollläden in Schlaf-, TV- und Arbeitszimmer, teilweise Putz und Decken im Keller neu





Ausstattung & Eckdaten

- 8 Zimmer
- bis zu 6 Schlaf- / Arbeitszimmer
- 2 Badezimmer
- 2 separate WCs
- Terrasse und Balkon
- integrierte Doppelgarage
- vollständig unterkellert
- Erdgeschoss modernisiert

Das Haus wurde über die Jahre kontinuierlich gepflegt und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Gleichzeitig bietet insbesondere das Dachgeschoss in Küche und Sanitär die Möglichkeit, eigene Vorstellungen und Gestaltungswünsche einzubringen.





LAGE, ENERGIE & SONSTIGES

Wichtige Informationen auf einen Blick



Lage

Eislingen verfügt über eine ideale Verkehrslage mit Bahnhaltestation und sehr guten Anbindungen in Richtung Göppingen, Esslingen, Stuttgart und zur A8. Unterschiedlichste Betreuungs- und Bildungsstätten fördern die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar; ein Wochenmarkt mit Produkten aus der Region ergänzt das Angebot.



Energie

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 110,2 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: D

Wesentlicher Energieträger: Gas

Baujahr Gebäude: 1964

Sonstiges

- ✓ Verkauf direkt von privat
- ✓ Provisionsfrei für den Käufer
- ✓ Verfügbarkeit: nach Vereinbarung
- ✓ Besichtigungen: nach Abstimmung
- ✓ Für Anfragen bitte Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse angeben
- ✓ Bitte keine Makler- oder Vermittlungsanfragen

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.