

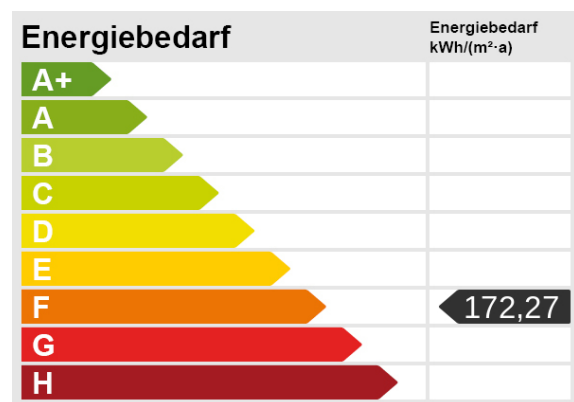
# ATTRAKTIVES MEHRFAMILIENHAUS MIT DREI WOHNHEITEN: WOHNEN IN HARMONIE UND KOMFORT

Objekt: 117 | Goethestr. 6 | 78187 Geisingen |  
469.000,00 €



## Daten

ImmoNr	117
Etagenzahl	3
Stellplätze	3 Freiplätze
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 225 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 1.017 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	2
Straße	Goethestr.
Hausnummer	6
PLZ	78187
Ort	Geisingen
Kaufpreis	469.000,00 €
Außen-Provision	2,98%



## Daten

Baujahr	1976
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	172,27 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	01.10.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1976
wesentlicher Energieträger	Öl

## Beschreibung

Willkommen in diesem attraktiven Mehrfamilienhaus mit insgesamt drei Wohneinheiten, das sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend befindet. Dieses gepflegte Haus zeichnet sich nicht nur durch seine harmonische Architektur aus, sondern auch durch eine durchdachte Aufteilung. Die Fenster wurden größtenteils in 2019 erneuert und sorgen in allen Wohnungen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Es wurden 2-fach verglaste Kunststofffenster eingebaut.

Die Erdgeschosswohnung mit einer Fläche von ca. 83,52 m<sup>2</sup> bietet einen barrierefreien Zugang über die Terrasse. Sie verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer, eine Küche mit genügend Platz für einen Essbereich, einen Abstellraum, ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und ein Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine großzügige Wohnung mit ca. 118,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier finden Sie zwei große Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zum Balkon, ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates Gäste-WC, eine Küche mit Vorratsraum, ein Esszimmer mit Zugang durch einen eleganten Bogen zum Wohnzimmer sowie das Wohnzimmer mit einem gemütlichen Kachelofen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie ebenfalls direkt auf den sonnigen Balkon. Diese Wohnung bietet viel Platz und eine gepflegte Ausstattung.

Die Dachgeschosswohnung mit ca. 68,42 m<sup>2</sup> und 2,5 Zimmern besticht durch ihren gemütlichen Charakter. Sie umfasst zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates Gäste-WC, einen Essbereich und ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Hier können Sie den Tag entspannt ausklingen lassen.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - sei es als Renditeobjekt, zur Eigennutzung mit Vermietungspotenzial oder als generationsübergreifendes Wohnkonzept.

## Ausstattung Beschreibung

Zusätzlich verfügt das Haus über einen großzügigen Kellerbereich mit Abstellmöglichkeiten und einen weitläufigen Garten, der individuell gestaltet werden kann. Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge sind direkt vor dem Haus vorhanden.

## Sonstige Angaben

Die Wohnung im Erdgeschoss ist derzeit zu einer Kaltmiete von 410,00€ vermietet. Die Kaltmiete für die Wohnung im Dachgeschoss beträgt 310,00 €.

## Lage

Geisingen, ist eine charmante Gemeinde im Herzen des Schwarzwaldes und bietet eine einzigartige Mischung aus Naturidylle, historischem Flair und modernem Lebensstil. Die umliegenden Wälder, malerischen Hügel und klaren Flüsse bieten unzählige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Angeln. Die Region ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber.

Trotz seiner ländlichen Lage ist Geisingen bestens an die moderne Infrastruktur angebunden. Die Autobahn A81 ermöglicht eine schnelle Anbindung an Städte wie Stuttgart und Zürich, ideal für Pendler und Reisende. Der internationale Flughafen Zürich ist ebenfalls leicht erreichbar. Familien schätzen die familienfreundliche Umgebung von Geisingen. Es gibt hervorragende Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten und Schulen. Spielplätze, Parks und Sportvereine bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Erwachsene. Die Gemeinde Geisingen lebt von ihrer kulturellen Vielfalt. Regelmäßige Veranstaltungen, Konzerte und Festivals sorgen für Abwechslung und Gemeinschaftssinn.



Luftbild



Außenansicht



Außenansicht



Holzlager und Schuppen



Eingang und Terrasse EG



Eingangsbereich EG





Schlafzimmer EG



Küche EG



Küche EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Bad EG



Eingangsbereich OG



Schlafzimmer OG



Gästezimmer OG



Bad OG



Gäste-WC OG



Küche OG



Küche und Speisekammer OG



Esszimmer OG



Wohnzimmer OG



Kamin OG





Wohnzimmer OG



Balkon OG



Flur DG



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG



Bad DG



Gäste-WC DG



Küche DG



Küche DG



Essbereich DG



Wohnzimmer DG



Wohnzimmer DG



Balkon DG



Luftbild



3D Grundriss UG

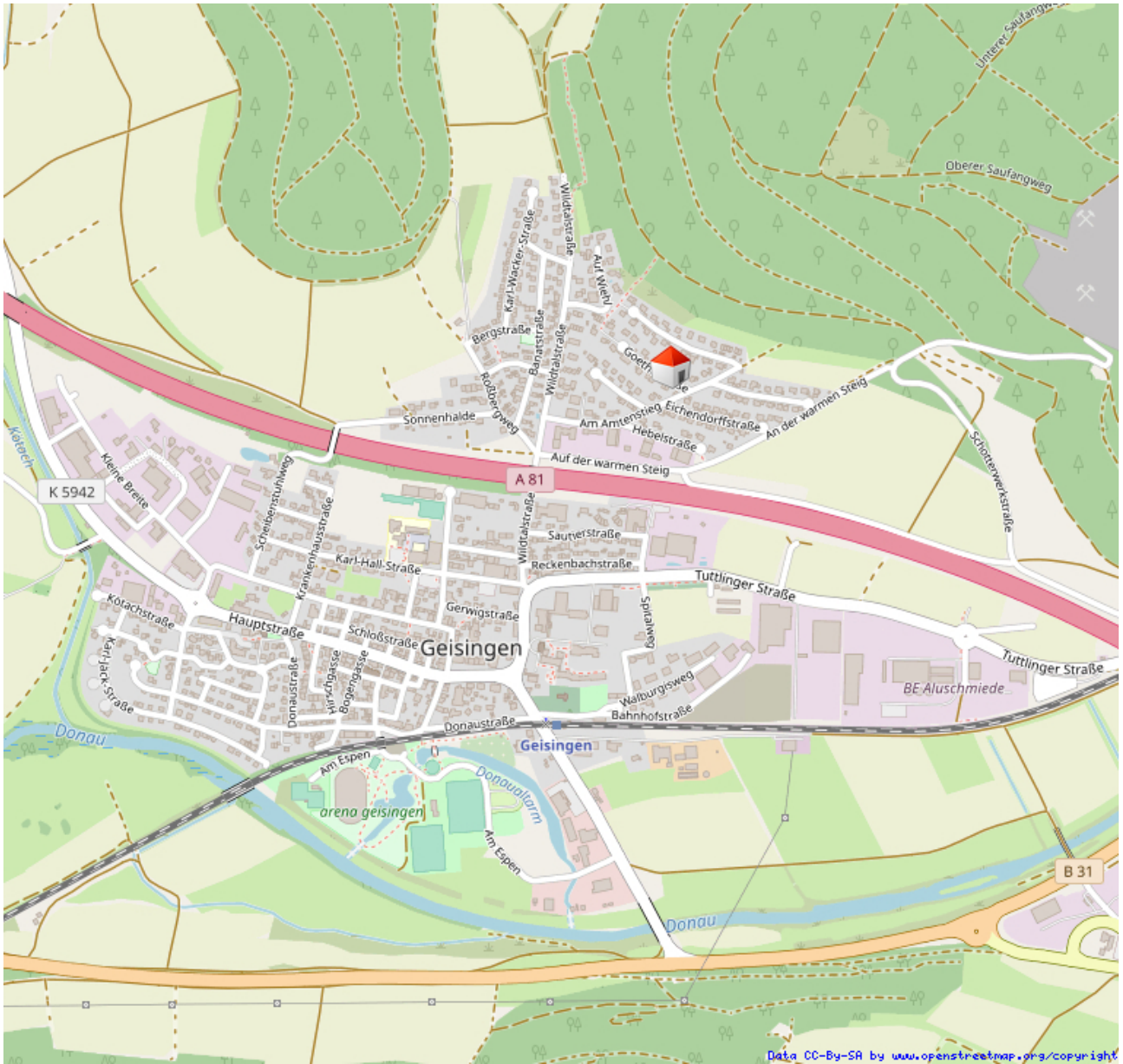




3D Grundriss OG

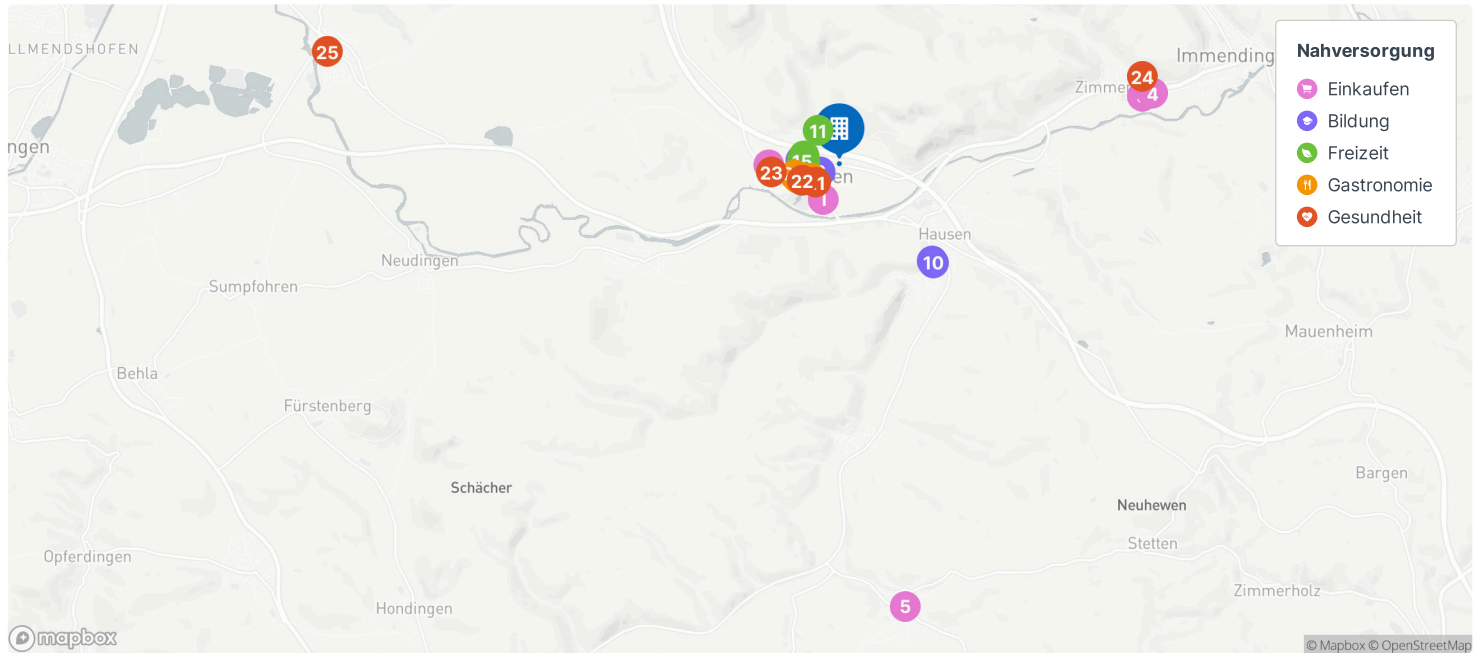


3D Grundriss DG



Lageplan

# Nahversorgung



## 2.2 Einkaufen

1	<b>PENNY</b>	984 m
2	<b>EDEKA</b>	1.1 km
3	<b>EDEKA</b>	4.6 km
4	<b>Lidl</b>	4.7 km
5	<b>Einkaufsladen Dullenkopf</b>	7.1 km

## 2.9 Bildung

6	<b>Bildungszentrum für Pflege...</b>	622 m
7	<b>Grundschule Geisingen</b>	653 m
8	<b>Grund- und Werkrealschule ...</b>	688 m
9	<b>Grundschule</b>	2.3 km
10	<b>Grundschule Kirchen-Hausen</b>	2.4 km

## 2.1 Freizeit

11	<b>Spielplatz</b>	316 m
12	<b>Sport</b>	609 m
13	<b>Stadthalle Geisingen</b>	655 m
14	<b>Sport</b>	661 m
15	<b>Sport</b>	667 m

## 3.2 Gastronomie

16	<b>Asia Minh Khanh</b>	771 m
17	<b>Silver Lounge</b>	795 m
18	<b>Stern Kebap</b>	819 m
19	<b>Ristorante Pizzeria Da Rocco</b>	889 m
20	<b>Zum Hecht</b>	910 m

## 2.0 Gesundheit

21	<b>Zahnarztpraxis Dr. Alica Kov...</b>	785 m
22	<b>Stadt Apotheke</b>	871 m
23	<b>DonauPraxis Geisingen</b>	1.2 km
24	<b>Dr. med. vet. Michael Roesger</b>	4.6 km
25	<b>Dr. med. vet. Kersten und Jü...</b>	7.8 km

# Über 400 starke Finanzierungspartner deutschlandweit

**Ob Kauf einer Immobilie, Wohnungsrenovierung, Möbel  
oder das neue Auto.**

**Entscheiden Sie einfach jetzt, Ihre Träume mit dem  
Finanz4future-Kredit zu erfüllen.**

- ✓ Schneller und einfacher Abwicklung
- ✓ Flexiblen Raten und Laufzeiten
- ✓ Zu Besten Konditionen

Sie wünschen ein individuelles und unverbindliches  
Finanzierungsangebot? Kommen Sie gerne auf uns zu.

Fordern Sie noch heute den Link zur digitalen Selbstauskunft an.

**KFW**

**Sparkasse**

**wüstenrot**

**Volksbanken  
Raiffeisenbanken**

**Deutsche Bank**

**BW | Bank**

**COMMERZBANK**

**ING DiBa**

**DSL | Bank**



# KONTAKT

IMMO4FUTURE

Wir helfen Ihnen gerne weiter

## Kontaktieren Sie uns

**Immo4future GmbH**

Luisenstr. 10

78048 Villingen-Schwenningen

[www.immo4future.de](http://www.immo4future.de)

[info@immo4future.de](mailto:info@immo4future.de)

+49 7721 91 66 917

+49 173 4543811

