

Geislingen-Binsdorf

**\*\*\* RESERVIERT \*\*\* Traumhaftes Haus mit  
idyllischem Garten in 72351 Geislingen-Binsdorf**

Objektnummer: 24296012

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 227 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 531 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24296012 - 72351 Geislingen-Binsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24296012 - 72351 Geislingen-Binsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24296012
Wohnfläche	ca. 227 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1908
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24296012 - 72351 Geislingen-Binsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	191.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.05.2034	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 24296012 - 72351 Geislingen-Binsdorf

## Die Immobilie





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv, und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.



[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

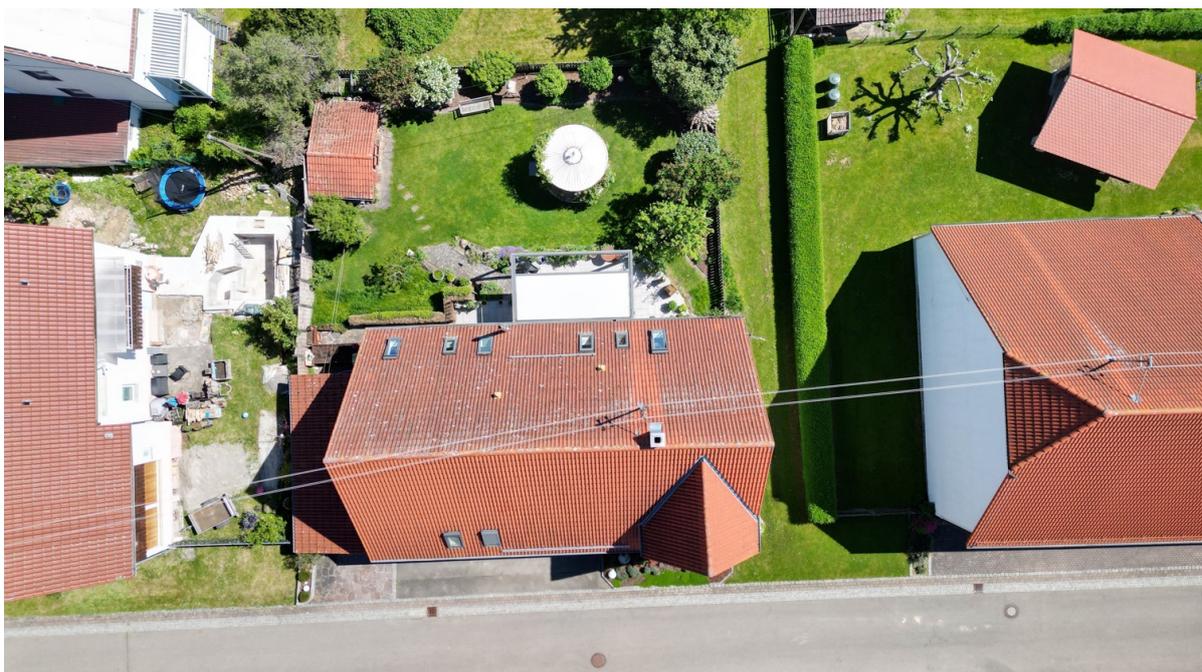
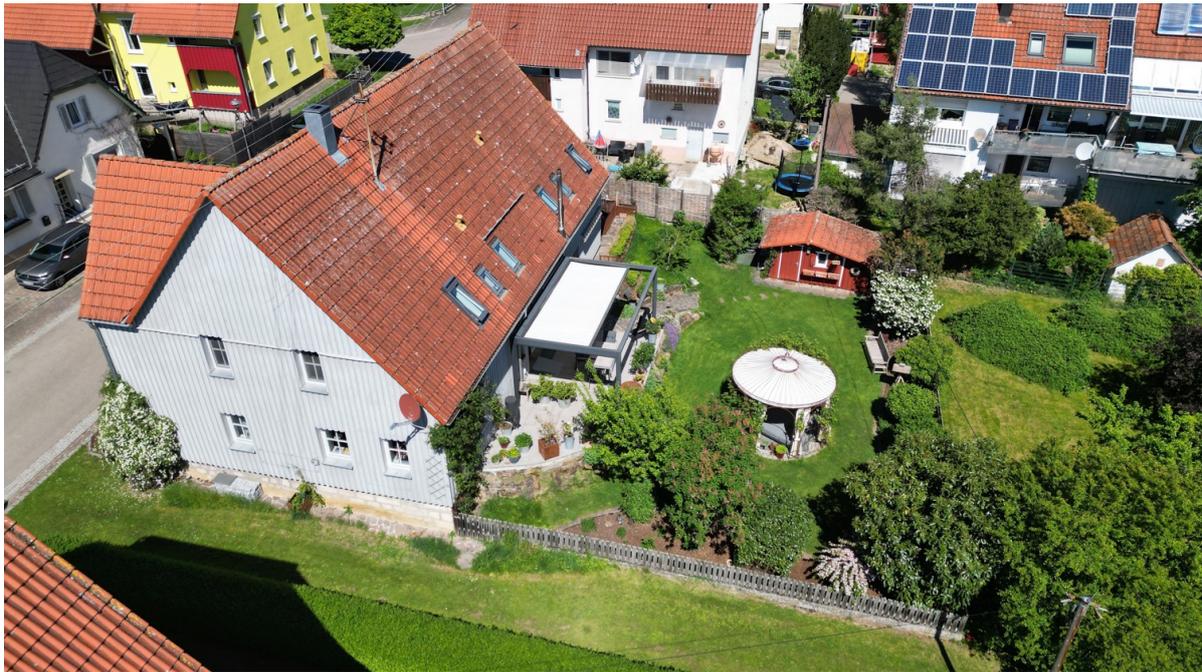
Objektnummer: 24296012 - 72351 Geislingen-Binsdorf

## Die Immobilie



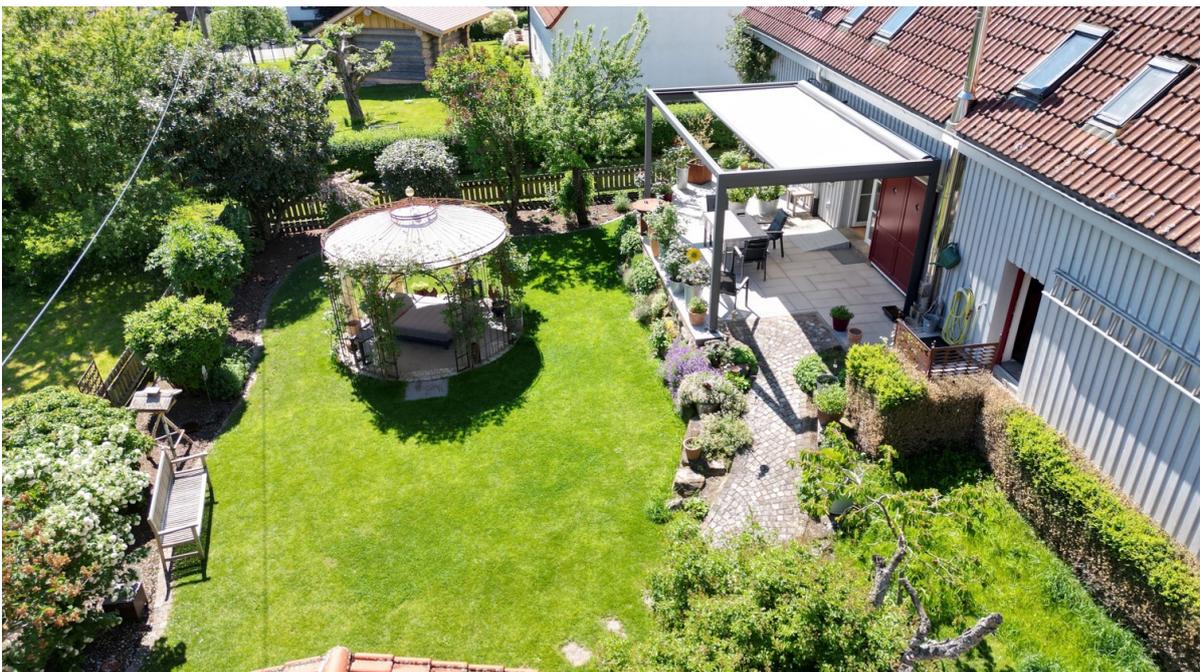
Objektnummer: 24296012 - 72351 Geislingen-Binsdorf

## Die Immobilie



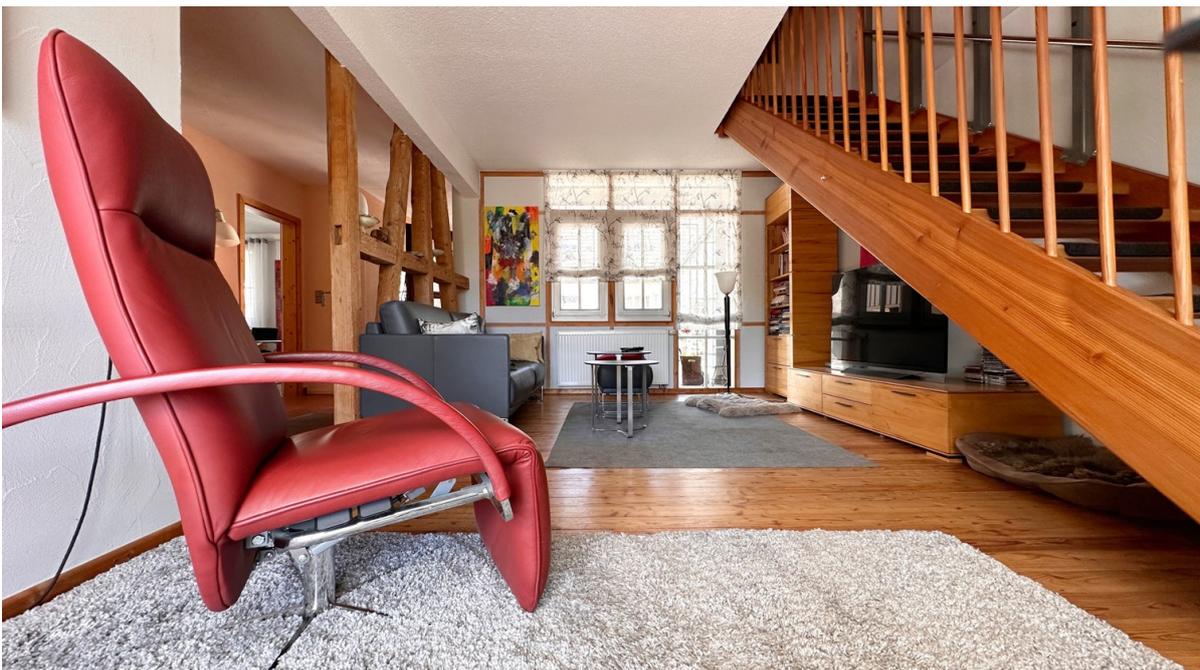
Objektnummer: 24296012 - 72351 Geislingen-Binsdorf

## Die Immobilie



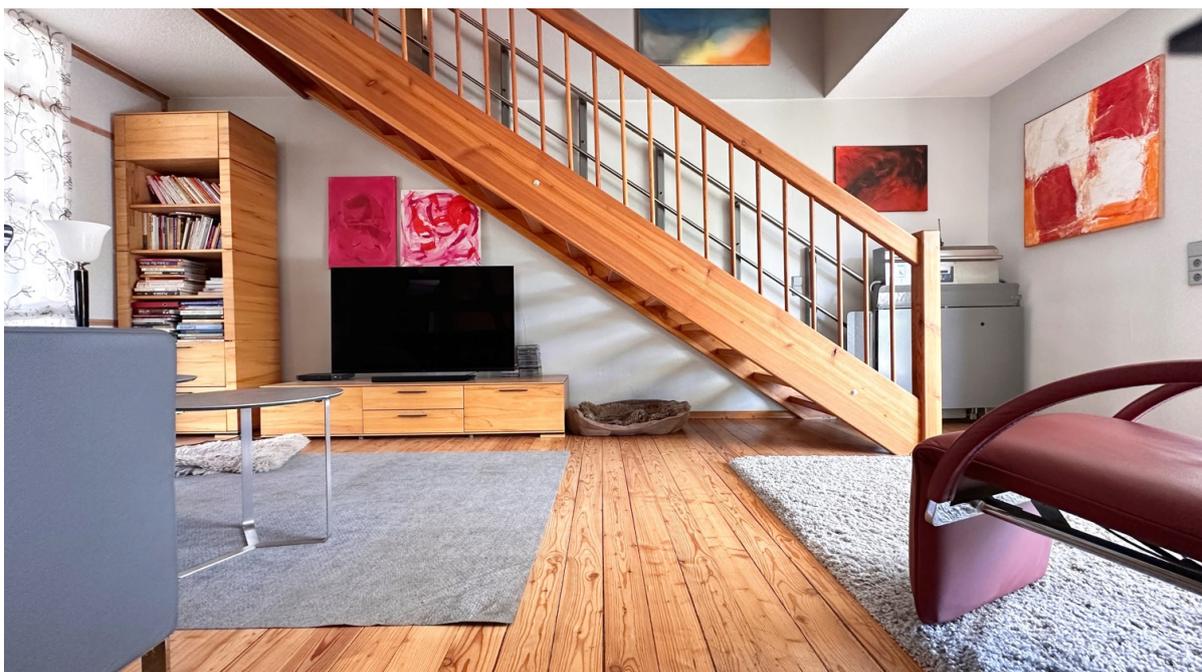
Objektnummer: 24296012 - 72351 Geislingen-Binsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296012 - 72351 Geislingen-Binsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296012 - 72351 Geislingen-Binsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296012 - 72351 Geislingen-Binsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296012 - 72351 Geislingen-Binsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296012 - 72351 Geislingen-Binsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296012 - 72351 Geislingen-Binsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296012 - 72351 Geislingen-Binsdorf

## Die Immobilie

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground with a blue screen displaying a white speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code. In the background, a desktop monitor displays a website interface. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com/balingen](http://www.von-poll.com/balingen)

Objektnummer: 24296012 - 72351 Geislingen-Binsdorf

## Ein erster Eindruck

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++ \*Barrierefrei\* - Traumhaftes Haus mit idyllischem Garten in 72351 Geislingen-Binsdorf Das 2001 vollständig renovierte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1908 erbaut und ist in einem sehr gepflegten Zustand. Es befindet sich auf einem ca. 531 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 227 m<sup>2</sup> bietet das Haus insgesamt 8 Zimmer, 2 Badezimmer und eine großzügige Terrasse, auf der man die wunderschöne Aussicht auf den Garten genießen kann. Der einladende Eingangsbereich führt zu einem offen gestalteten Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse. Auch ein Esszimmer mit gemütlicher Kaminecke, die Küche mit kleiner Speisekammer und ein Gäste WC stehen Ihnen im Erdgeschoss zur Verfügung. Als kleines Extra überrascht eine nostalgische Falltür mit dem Zugang in den Gewölbekeller. Im oberen Stockwerk befinden sich 4 geräumige Zimmer, ein Abstellraum und ein Vorratsraum. Zusätzlich gibt es hier 2 Badezimmer. Das größere und behindertengerechte Badezimmer verfügt über ein Waschbecken, eine Badewanne, eine barrierefreie Dusche und ein WC, während das andere als Gästebad mit einem Waschbecken und einer Dusche ausgestattet ist. Durch die offene Bauweise im Flur gibt es neben dem Treppenaufgang auch noch ein Nischenzimmer welches als Büro oder Hobbyzimmer genutzt werden kann. Angrenzend an den Hauptwohnbereich gibt es einen von außen zugänglichen Hauswirtschaftsraum, einen Kellerraum und das Pelletlager mit Heizraum. Ein weiteres Zimmer, welches sich optimal für das Arbeiten im Homeoffice oder ein Büro für Kundenkontakt eignet, finden Sie über den Zugang des Carports. So haben Sie einen separaten Raum für Kunden und sind dennoch Zuhause. Besonders hervorzuheben ist die barrierearme und rollstuhlgerechte Ausstattung des Hauses. Ein Rollstuhltreppenlift lässt Sie auch das Obergeschoss barrierefrei erreichen. Eine schöne Terrasse mit Markise lädt zu schönen Grillabenden ein. Der gepflegte und schöne Garten bietet die Möglichkeit, die Natur in der eigenen Idylle zu genießen. Die ruhige Lage garantiert Entspannung und Erholung. Insgesamt präsentiert sich dieses rollstuhlgerechte Einfamilienhaus als charmante Immobilie mit ausreichend Platz für eine Familie, in einer ruhigen Lage. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

Objektnummer: 24296012 - 72351 Geislingen-Binsdorf

## Ausstattung und Details

- rollstuhlgerecht, Treppenlift
- Carport
- Terrasse mit elektrischer Markise
- Garten
- Gartenhaus
- Einbauküche
- Kaminofen
- Gewölbekeller
- 2 Bäder
- Wohnen und Arbeiten möglich
- teilweise elektrische Rollläden

Objektnummer: 24296012 - 72351 Geislingen-Binsdorf

## Alles zum Standort

Die Stadt Geislingen mit ihren Stadtteilen Erlaheim und Binsdorf liegt am Rande der schwäbischen Alb inmitten des Zollernalbkreises. Als ausgezeichnet kann die Verkehrsanbindung bezeichnet werden. Die nahe A 81 kann über die Ortsteile Erlaheim und Binsdorf ohne eine weitere Ortsdurchfahrt erreicht werden, während der Ortsteil Geislingen, der nur 3 km von der Großen Kreisstadt Balingen entfernt liegt, von der schnellen Anbindung an die B 27 profitiert. Binsdorf hat 1250 Einwohner. Für Kinder gibt es eine Kindertagesstätte, sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen gibt es in Balingen oder Rosenfeld. Für die täglichen Kleinigkeiten gibt es in Binsdorf einen Dorfladen, weitere Läden und Supermärkte sind im nahegelegenen Geislingen verfügbar. Ein Allgemeinarzt ist fußläufig erreichbar.

Objektnummer: 24296012 - 72351 Geislingen-Binsdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 191.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24296012 - 72351 Geislingen-Binsdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Clemens Kaleitzis

---

Viehmarktplatz 5 Balingen  
E-Mail: [balingen@von-poll.com](mailto:balingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)