

Exposé

Wohnung in Laichingen

Modernisierte 6 Zimmerwohnung in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-416368

Wohnung

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:
Pascal Schmitz

89150 Laichingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Holzpellets	Garagen	1
Hausgeld mtl.	466 €	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine sehr großzügig und gut geschnittene 6 Zimmerwohnung in zentraler Lage von Laichingen. Die Wohnung liegt nur einen Katzensprung von sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten entfernt und doch weit genug von der Hauptstraße weg, dass Sie auf dem Südbalkon Ihre Ruhe genießen können.

Die Wohnung liegt mit Ihrem praktischen Grundriss im Obergeschoß eines ruhigen 4-Familienhauses. Im 1.OG befindet sich das Wohn- und Schlafzimmer inkl. Büro und Küche. Dazu gehört ein Bad mit Duschkabine und Badewanne, sowie ein separates WC. Im Dachgeschoss befinden sich auf gleicher Grundfläche zwei weitere Zimmer, ein weiteres WC, sowie ein großer Vorräum, welcher ebenfalls als Zimmer oder als Gemeinschaftsfläche genutzt werden kann.

Dank umfassender Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren bleiben kein Wünsche an modernen Wohnkomfort offen. Es wurden sämtliche Böden, Wände, Decken, Türen, Heizkörper, Elektroinstallationen, sowie das Bad und die beiden WCs umfassend modernisiert. Ebenso ist eine hochwertige Einbauküche mit Markengeräten von Miele, AEG und Siemens verbaut.

Nicht nur in der Wohnung, auch im Gebäude wurde energetisch in den letzten Jahren einiges erneuert. So wurde die Ölheizung durch eine Pelletheizung getauscht und alle Fenster durch 3-fach verglaste Kunststofffenster ersetzt. Ein Breitbandanschluss im Zuge des Glasfaserausbau in Laichingen wurde beantragt. Die Umsetzung ist für 2026 geplant.

Zur Wohnung gehört ein großer Abstellraum im Keller, sowie eine Waschküche und ein Fahrradraum zur Mitbenutzung. Der Garten darf ebenfalls mitbenutzt werden. Hier können im Frühjahr unzählige Beerensträucher und Beete bewirtschaftet werden. Eine erst sanierte, abschließbare Einzelgarage mit eigenem Stellplatz vor der Garage rundet das Angebot ab.

Einzelne Möbelstücke können nach Rücksprache übernommen werden. Die Garage und die Einbauküche sind im Verkaufspreis bereits enthalten.

Die Wohnung wurde vom Verkäufer selbst genutzt. Es laufen derzeit keine Mietverträge. Die Wohnung kann jederzeit bezogen werden.

Ausstattung

- Komplettmodernisierung 2023
- Balkon mit Markise
- Badewanne und Duschkabine
- Gäste-WC
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Pelletheizung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Glasfaseranschluss beantragt
- großer Abstellraum
- Waschküche
- Fahrradraum
- Garten zur Mitbenutzung
- abschließbare Einzelgarage
- separater Stellplatz

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

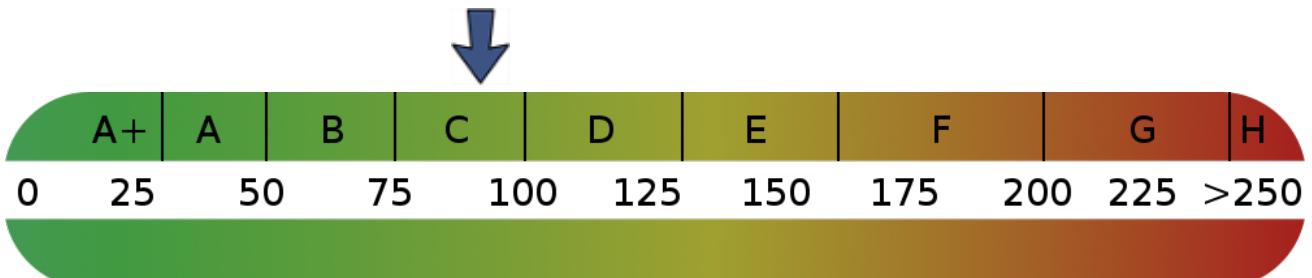
Laichingen ist eine attraktive Stadt im Alb-Donau-Kreis auf der Schwäbischen Alb und verbindet naturnahes Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Mit rund 12.500 Einwohnern bietet die Stadt eine angenehme Größe, kurze Wege und ein hohes Maß an Lebensqualität. Die reizvolle Umgebung mit weitläufigen Landschaften, Wiesen und Wäldern lädt zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Spaziergängen ein. Gleichzeitig überzeugt Laichingen durch eine sehr gute Versorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie alle Schularten sind vor Ort vorhanden. Ein aktives Vereins- und Kulturleben sorgt für ein lebendiges Miteinander und eine starke Gemeinschaft. Die verkehrsgünstige Lage macht Laichingen besonders attraktiv für Pendler. Über die nahegelegene B28 und die Autobahn A8 (Anschlussstelle Merklingen) bestehen schnelle Verbindungen nach Ulm, Stuttgart und Reutlingen. Der Bahnhof Merklingen mit direkter Anbindung an den Regional- und Fernverkehr ergänzt die hervorragende Erreichbarkeit. Laichingen ist damit ein idealer Wohnort für Familien, Paare und alle, die Ruhe, Natur und gute Anbindung schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



WC



Gästezimmer 1

Exposé - Galerie



Gästezimmer 2



Vorraum

Exposé - Galerie



Vorraum



Vorraum

Exposé - Galerie



Vorraum



Gäste-WC

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2024-005274332 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 2,3 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 93,0 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 19,9 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG:²

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 19,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 91,4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁³
Ist-Wert 0,55 W/(m² K) Anforderungswert 0,70 W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren
 Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 93,0 kWh/(m²·a)

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

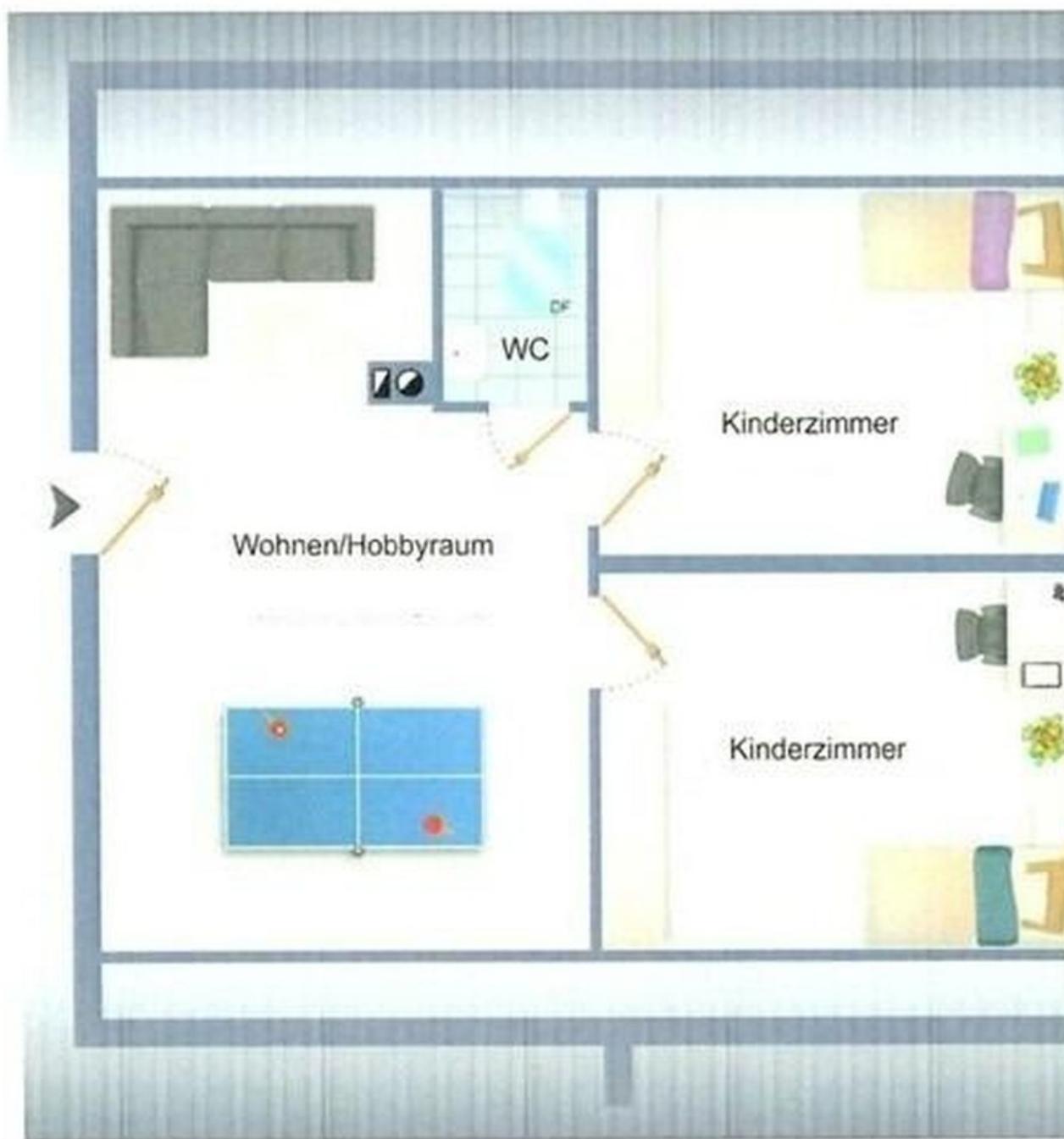
Obergeschoss



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Dachgeschoss