

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Spaichingen

**Traumhafte 3 ½ Zimmerwohnung im Dachgeschoss mit unverbaubarer Aussicht in bevorzugter Stadtrandlage**



Objekt-Nr. OM-421146

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **259.000 €**

78549 Spaichingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	74,81 m²	Etage	2. OG
Nutzfläche	25,63 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	240 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Top Lage, sonnig, unverbaubare Aussicht, Dach-Terrasse, Studio-Dach, 1 Garage, 1 Stellplatz.

Diese lichtdurchflutete Dachwohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein besonderes Wohnklima.

Wirtschaftlichkeit:

Das monatliche Wohngeld beträgt lediglich € 240,00, was die Wohnung auch aus finanzieller Sicht attraktiv macht.

☆☆ Fazit: Eine seltene Gelegenheit für alle, die Wert auf Ruhe, Natur und eine unverbaubare Aussicht legen – kombiniert mit einer charmanten Dachgeschoss-Wohnung in bevorzugter Lage von Spaichingen.

## Ausstattung

Die Wohnung bietet ein helles, freundliches Ambiente mit viel Tageslicht und in Kombination mit der naturnahen Lage schafft es ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl.

- Wunderschöne, überdachte Balkonterrasse mit Holzboden und herrlichem Ausblick
- Parkettboden, 2018 neu verlegt.
- Tageslichtbad mit Ausrichtung zum Park und Dreifaltigkeitsberg
- Toilette separat
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Separater Abstellraum über der Garage, bequem über das Treppenhaus erreichbar
- Fußboden: Parkett (Büro, Wohnzimmer, Schlafzimmer) Küche, Bad und WC sind gefliest.
- Mit Hausmeisterservice
- Kellerraum für Waschmaschine und Trockner

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Stadtrandlage von Spaichingen, direkt am Wanderweg. Von hier genießen Sie eine unverbaubare Aussicht über die Stadt und bis hin zum Dreifaltigkeitsberg. Die bevorzugte Lage verbindet naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

Infrastruktur:

Apotheken, Supermärkte / Discounter, Wochenmarkt am Samstag, Allgemeinmedizin, öffentliche Verkehrsmittel, Bahnhof etc.

Spaichingen bietet ein komplettes Bildungsangebot von der frühkindlichen Betreuung über Grundschule, Realschule und Gymnasium bis hin zu beruflichen Schulen. Ergänzt wird dies durch ein starkes Netzwerk an Musik-, Tanz- und Weiterbildungseinrichtungen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Ankleide



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur zum Badezimmer



Blick ins Büro/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



überdachter Balkon



Blick vom Balkon



# Exposé - Galerie



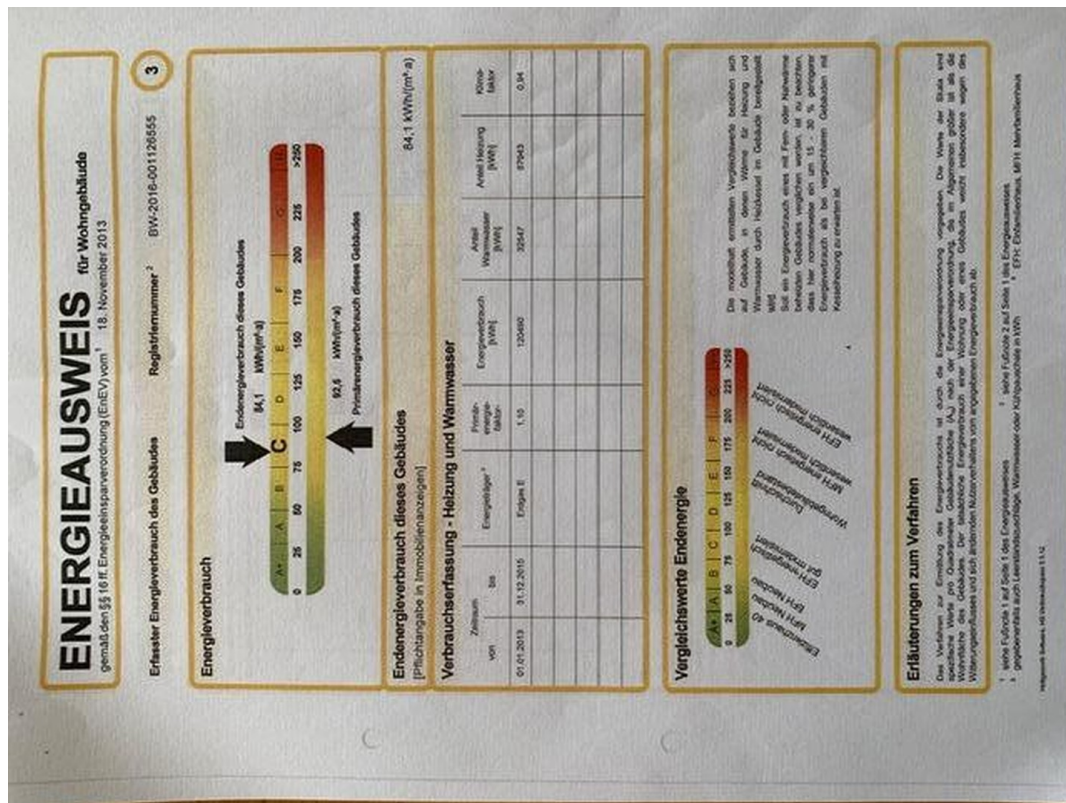
Dachgeschosswohnung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude		01.12.2023		Registrierungsnummer <sup>2</sup> BW-2016-001126555		1																																																																																																																	
<p>gemäß den §§ 16 ff. Energieausweisverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013</p>																																																																																																																							
<p>Übergang bis:</p>																																																																																																																							
<p><b>Gebäude</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Gebäudetyp</td> <td>Mehrfamilienhaus</td> <td colspan="6"></td> </tr> <tr> <td>Adresse</td> <td>Buchweg 24, 76549 Spaichingen</td> <td colspan="6"></td> </tr> <tr> <td>Gebäudefl.</td> <td>Gesamtes Gebäude</td> <td colspan="6"></td> </tr> <tr> <td>Baujahr/ Gebäude<sup>1</sup></td> <td>1994</td> <td colspan="6"></td> </tr> <tr> <td>Baujahr/ Wärmepumpe<sup>1,4</sup></td> <td>1993</td> <td colspan="6"></td> </tr> <tr> <td>Anzahl Wohnungen</td> <td>5</td> <td colspan="6"></td> </tr> <tr> <td>Gebäudeheizfläche (A<sub>H</sub>)</td> <td>456,6 m<sup>2</sup></td> <td colspan="6">X nach § 10 EnEV aus der Wohnfläche ermittelbar</td> </tr> <tr> <td>Wasserdichte Energiepass für Heizung und Warmwasser<sup>1</sup></td> <td></td> <td colspan="6">Energie E</td> </tr> <tr> <td>Erneuerbare Energien</td> <td>Art:</td> <td colspan="6">Verwendung:</td> </tr> <tr> <td>Art der Lüftung / Kühlung</td> <td>X Fensterlüftung</td> <td colspan="2">X Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung</td> <td colspan="2">X Anlage zur Kühlung</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Anlass der Ausstellung des Energieausweises</td> <td>X Neubau</td> <td colspan="2">X Modernisierung (Modernisierung / Erweiterung)</td> <td colspan="2">X Sonstiges (Eingangs)</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="8"> <p><b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b></p> <p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erfüllungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).</p> <p>X Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.</p> <p>X Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.</p> <p>Datenerhebung Bedarf/Vorprüf durch X Eigentümer X Aussteller</p> <p>X Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="8"> <p><b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b></p> <p>Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="8"> <p>Aussteller:</p> <p>RS: Bautechnik Ralf Stegmaier Hauptstraße 20 76558 Albstadt</p> <p>02.12.2016 Ausstellungsdatum</p> <p>Unterschrift des Ausstellers</p> <p><sup>1</sup> Datum der angegebenen EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung auf EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung eintragung. Die Registriernummer ist nach deren Eingang nachzusehen. <sup>4</sup> Bei nicht verbindlicher Zustimmung der Eigentümerin ist das Datum der Antragstellung eintragung. Die Registriernummer ist nach deren Eingang nachzusehen.</p> <p>Registrierungsnummer 1312</p> </td> </tr> </table>								Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus							Adresse	Buchweg 24, 76549 Spaichingen							Gebäudefl.	Gesamtes Gebäude							Baujahr/ Gebäude <sup>1</sup>	1994							Baujahr/ Wärmepumpe <sup>1,4</sup>	1993							Anzahl Wohnungen	5							Gebäudeheizfläche (A <sub>H</sub> )	456,6 m <sup>2</sup>	X nach § 10 EnEV aus der Wohnfläche ermittelbar						Wasserdichte Energiepass für Heizung und Warmwasser <sup>1</sup>		Energie E						Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:						Art der Lüftung / Kühlung	X Fensterlüftung	X Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung		X Anlage zur Kühlung				Anlass der Ausstellung des Energieausweises	X Neubau	X Modernisierung (Modernisierung / Erweiterung)		X Sonstiges (Eingangs)				<p><b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b></p> <p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erfüllungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).</p> <p>X Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.</p> <p>X Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.</p> <p>Datenerhebung Bedarf/Vorprüf durch X Eigentümer X Aussteller</p> <p>X Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).</p>								<p><b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b></p> <p>Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.</p>								<p>Aussteller:</p> <p>RS: Bautechnik Ralf Stegmaier Hauptstraße 20 76558 Albstadt</p> <p>02.12.2016 Ausstellungsdatum</p> <p>Unterschrift des Ausstellers</p> <p><sup>1</sup> Datum der angegebenen EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung auf EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung eintragung. Die Registriernummer ist nach deren Eingang nachzusehen. <sup>4</sup> Bei nicht verbindlicher Zustimmung der Eigentümerin ist das Datum der Antragstellung eintragung. Die Registriernummer ist nach deren Eingang nachzusehen.</p> <p>Registrierungsnummer 1312</p>							
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus																																																																																																																						
Adresse	Buchweg 24, 76549 Spaichingen																																																																																																																						
Gebäudefl.	Gesamtes Gebäude																																																																																																																						
Baujahr/ Gebäude <sup>1</sup>	1994																																																																																																																						
Baujahr/ Wärmepumpe <sup>1,4</sup>	1993																																																																																																																						
Anzahl Wohnungen	5																																																																																																																						
Gebäudeheizfläche (A <sub>H</sub> )	456,6 m <sup>2</sup>	X nach § 10 EnEV aus der Wohnfläche ermittelbar																																																																																																																					
Wasserdichte Energiepass für Heizung und Warmwasser <sup>1</sup>		Energie E																																																																																																																					
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:																																																																																																																					
Art der Lüftung / Kühlung	X Fensterlüftung	X Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung		X Anlage zur Kühlung																																																																																																																			
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	X Neubau	X Modernisierung (Modernisierung / Erweiterung)		X Sonstiges (Eingangs)																																																																																																																			
<p><b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b></p> <p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erfüllungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).</p> <p>X Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.</p> <p>X Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.</p> <p>Datenerhebung Bedarf/Vorprüf durch X Eigentümer X Aussteller</p> <p>X Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).</p>																																																																																																																							
<p><b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b></p> <p>Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.</p>																																																																																																																							
<p>Aussteller:</p> <p>RS: Bautechnik Ralf Stegmaier Hauptstraße 20 76558 Albstadt</p> <p>02.12.2016 Ausstellungsdatum</p> <p>Unterschrift des Ausstellers</p> <p><sup>1</sup> Datum der angegebenen EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung auf EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung eintragung. Die Registriernummer ist nach deren Eingang nachzusehen. <sup>4</sup> Bei nicht verbindlicher Zustimmung der Eigentümerin ist das Datum der Antragstellung eintragung. Die Registriernummer ist nach deren Eingang nachzusehen.</p> <p>Registrierungsnummer 1312</p>																																																																																																																							

Energieausweis

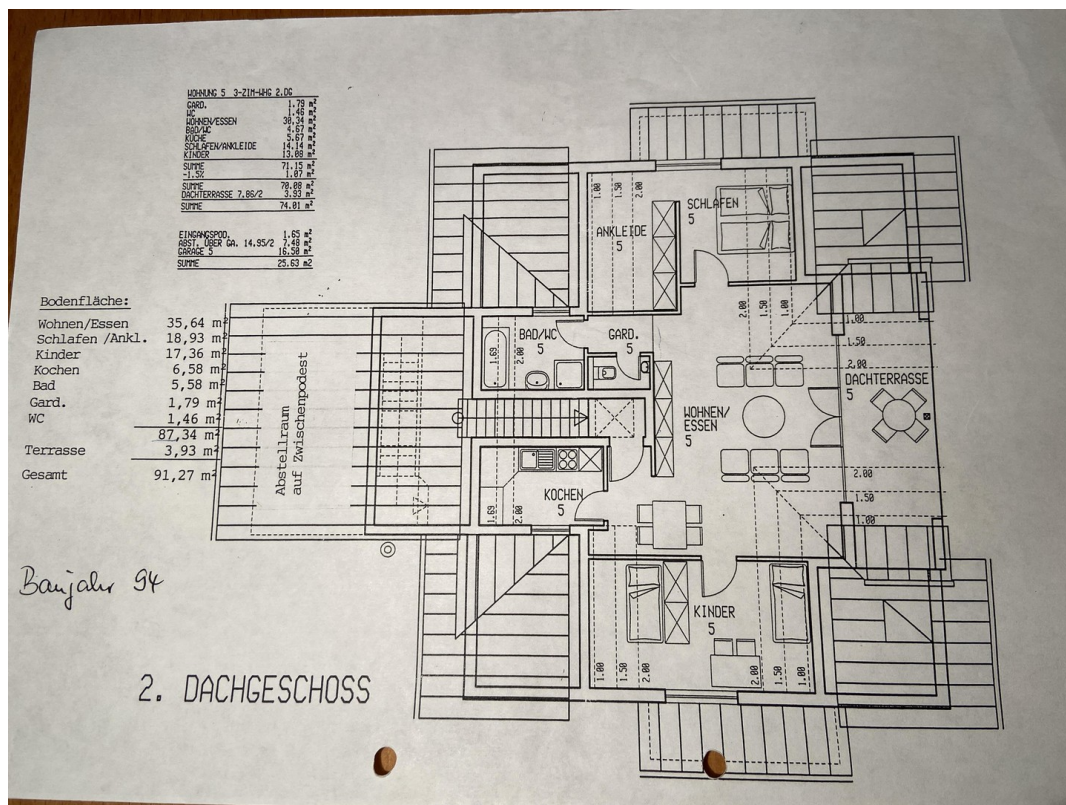


# Exposé - Galerie



Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. Dachgeschoss