

Exposé

Wohnung in Laichingen

****Kapitalanlage** Zentral, gepflegte 3,5
Zimmerwohnung mit Balkon**



Objekt-Nr. OM-423948

Wohnung

Verkauf: **235.000 €**

89150 Laichingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	69,45 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	320 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Laichingen und überzeugt durch einen gut geschnittenen Grundriss, der ein angenehmes Wohngefühl schafft. Große Fenster im Essbereich sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich direkt in der Wohnung und bietet zusätzlichen Komfort. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum, ein Abstellbereich für Fahrräder und Müllcontainer sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Ausstattung

Beheizt wird die Wohnung über eine Gasheizung mit klassischen Heizkörpern. In den Wohnräumen sorgt pflegeleichter Laminatboden für eine warme, wohnliche Optik, während Küche und Bad mit zeitlosen Fliesen ausgestattet sind – praktisch, sauber und langlebig. Besonders komfortabel: Ein Tiefgaragenstellplatz, ein eigener Kellerraum sowie die vorhandene Einbauküche sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Zusätzlichen Komfort bietet der Hausmeisterservice, der sich zuverlässig um die laufenden Arbeiten rund ums Gebäude kümmert. Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich damit ideal als Kapitalanlage mit direkten Mieteinnahmen.

Lage

Laichingen – eine charmante Kleinstadt auf der Schwäbischen Alb – bietet die perfekte Mischung aus Natur, Infrastruktur und Familienfreundlichkeit.

- Optimale Anbindung: Dank der Nähe zur A8 (Anschlussstelle Merklingen) sind Ulm (ca. 30 km), Reutlingen (ca. 40 km), Tübingen (ca. 50 km) und Stuttgart (ca. 60 km) bequem erreichbar. Der Bahnhof „Schwäbische Alb“ in Merklingen sorgt zusätzlich für schnelle Zugverbindungen nach Ulm und Stuttgart.

- Nahversorgung & Alltag: In Laichingen finden Sie alles für den täglichen Bedarf – Supermärkte, Fachgeschäfte, Drogerien und einen lebendigen Wochenmarkt mit regionalen Produkten. Die medizinische Versorgung ist umfassend vorhanden – sowohl für Menschen als auch für Tiere.

- Familienfreundlich: Kindergarten und Sportplatz sind fußläufig erreichbar. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in Laichingen.

- Freizeit & Natur: Die Region ist ein Paradies für Entdecker. Ob Abenteuer im Kletterwald, Erkundung der berühmten Laichinger Tiefenhöhle, Spaziergänge im Erholungswald mit Tiergehege oder ein Ausflug zum geheimnisvollen Blautopf – hier finden Familien und Naturliebhaber das ganze Jahr über Abwechslung und Erholung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro/Schlafzimmer



Bad

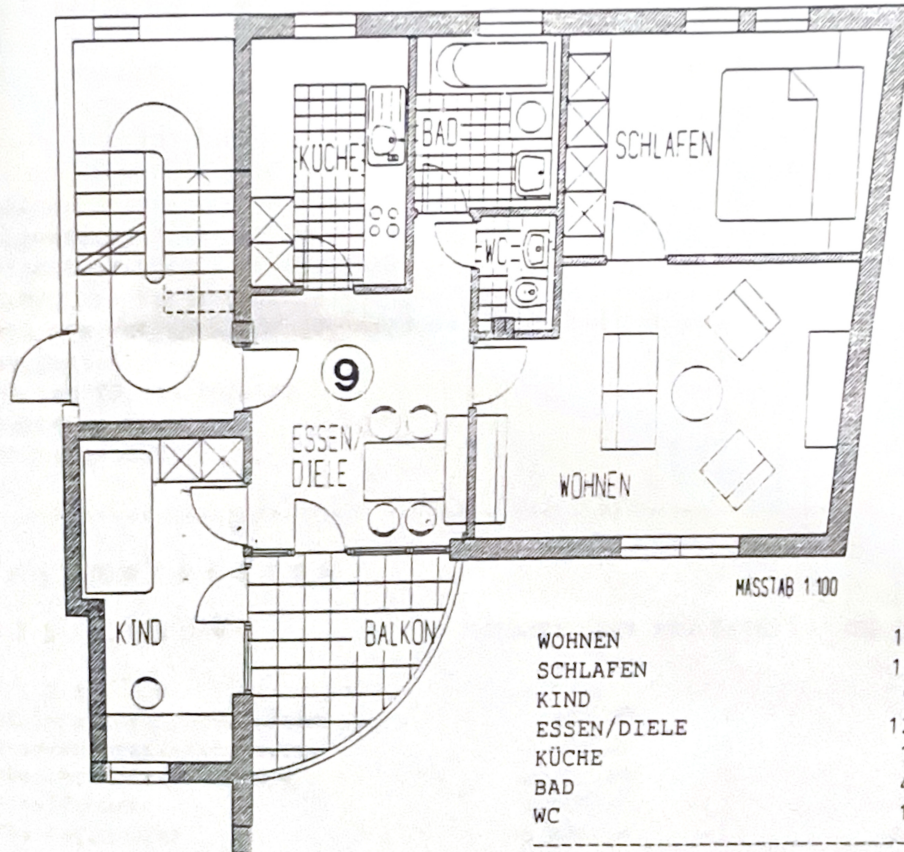
Exposé - Galerie



Toilette

Exposé - Grundrisse

WOHNUNG NR. 9 - 2. OBERGESCHOSS



WOHNEN	19,05 m ²
SCHLAFEN	13,02 m ²
KIND	9,93 m ²
ESSEN/DIELE	12,02 m ²
KÜCHE	7,40 m ²
BAD	4,66 m ²
WC	1,63 m ²

BRUTTOWOHNFLÄCHE	67,71 m ²
./. 3 % PUTZ	2,03 m ²

NETTOWOHNFLÄCHE	65,68 m ²
BALKON (1/2)	3,77 m ²

WOHNUNG NR. 9 GESAMT	69,45 m ²
----------------------	----------------------

3 1/2-Zimmer-Wohnung