

Exposé

Dachgeschosswohnung in Donaueschingen

**3-Zi-DG 75m² | Leerstehend & sofort frei | Provisionsfrei
in DS**

**Schöne 3-Zi.
Dachgeschosswohnung in
ruhiger Lage
(Unrenoviert - Leerstehend
& sofort verfügbar)**



78166 Donaueschingen

1

Objekt-Nr. OM-425353

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **120.000 €**

Ansprechpartner:
Deiß

Friedhofstraße 41
78166 Donaueschingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahmetermin	01.02.2026
Etagen	1	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	75,37 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	236 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Donaueschingen – Leerstehend und sofort verfügbar (ohne Aufzug)

Entdecken Sie diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit beeindruckenden 75,37 m² Bruttowohnfläche! Die Wohnungsgröße nach Abzug der Dachschräge beträgt ca. 61,7 m². Da sich die Dachschräge bei entsprechender Möblierung kaum auswirkt, kann man bei der Gesamtwohnfläche nahezu von der Bruttowohnfläche von 75,37 m² ausgehen.

Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 – wohnen Sie über den Dächern von Donaueschingen und genießen Sie die Ruhe und den Ausblick, den nur eine echte Dachgeschosswohnung bieten kann.

Die durchdachte Raumaufteilung überzeugt:

- Wohnzimmer: 26,04 m² – Ihr helles Herzstück zum Wohlfühlen
- Elternschlafzimmer: 18,93 m² – Großzügiger Rückzugsort
- Kinderzimmer/Büro: 11,28 m² – Flexibel nutzbar
- Küche: 10,14 m² – Platz für Ihre Traumküche
- Bad mit WC: 5,83 m² – Raum für moderne Gestaltung

Der renovierungsbedürftige Zustand ist Ihre Chance: Gestalten Sie jeden Raum komplett nach Ihren Wünschen – ob für den Eigenbedarf oder als renditestarke Kapitalanlage.

Sofort verfügbar – keine Wartezeit, direkter Einzug möglich!

Ausstattung

- 3 gut geschnittene Zimmer mit großzügigem Raumgefühl
- Hohe Dachkonstruktion für maximale Wohnqualität
- Elektrik bereits auf 3-adrig modernisiert
- Separates Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- 1 KFZ-Stellplatz direkt vor dem Haus
- Gas-Zentralheizung (zentral über die WEG)
- Küche und Bad: Freie Gestaltungsmöglichkeit
- Bodenbeläge: Nach Ihren Vorstellungen erneuerbar

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Donaueschingen im Herzen des Schwarzwald-Baar-Kreises bietet Ihnen das Beste aus Stadt und Natur:

- Fußläufig 15–20 Minuten zur Ortsmitte
- Ruhige Wohnlage mit exzellenter Infrastruktur
- Apotheke, Ärzte und Lebensmittel-Discounter in direkter Umgebung
- Kindergarten, Grundschule sowie alle weiterführenden Schulformen gut erreichbar

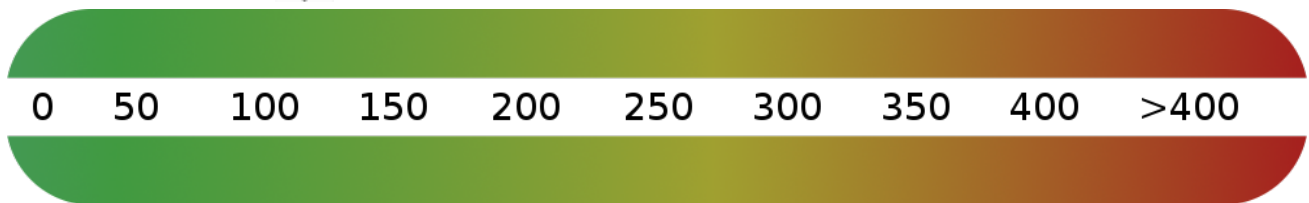
- Öffentliche Verkehrsmittel fußläufig verfügbar
- Schnelle Anbindung an die A81 und B31
- Regionaler Verkehrslandeplatz „Donau Airport“ in der Nähe (für Geschäfts- und Sportflieger, kein Linienverkehr)
- Naherholung im Schwarzwald direkt vor der Tür

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

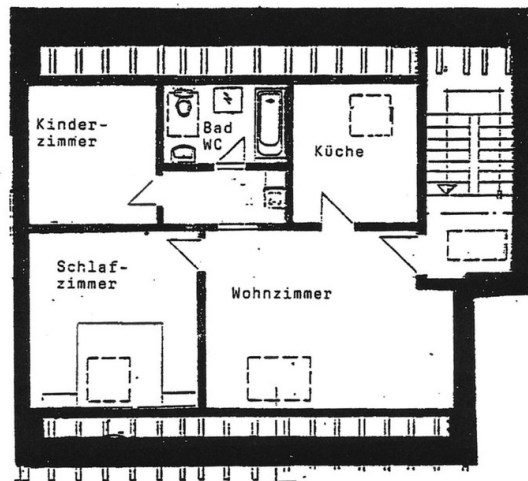
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	117,70 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

1. OBJEKT

Objektbeschreibung



2

Exposé - Galerie

2. BILDER



Außenbereich

Außenbereich von weitem



Außenbereich

Eingangsbereich des Hauses

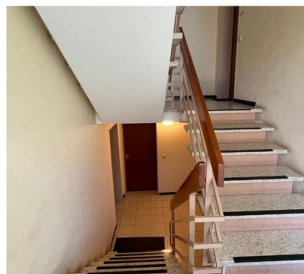
3

2. BILDER



Außenbereich

Stellplatz



Treppenhaus

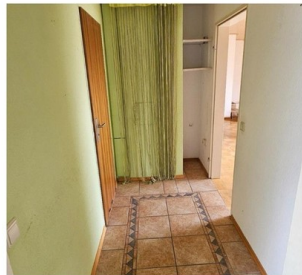
4

Exposé - Galerie

2. BILDER



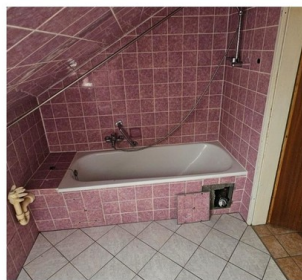
Innenbereich



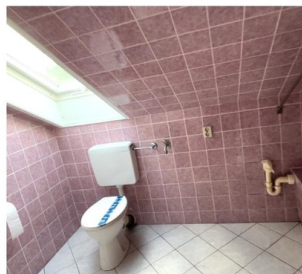
Flur

5

2. BILDER



Badezimmer



Badezimmer

6

Exposé - Galerie

2. BILDER



Schlafzimmer

2. BILDER



Kinderzimmer



Wohnzimmer



Küche

7

8



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

1. OBJEKT

Objektbeschreibung

