

Exposé

Dachgeschosswohnung in Plochingen

**Charmante Dachgeschosswohnung in der Fußgängerzone
mit Balkon & Blick aufs Hundertwasser-Design-Haus**



Objekt-Nr. OM-427556
Dachgeschosswohnung

Verkauf: **149.000 €**

Ansprechpartner:
R. Zischka

73207 Plochingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	46,40 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 1,5-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit einer Wohnfläche von 46,4 m² überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, ihre Helligkeit und ein besonderes Highlight: den großen, sonnigen Balkon mit Süd-Ausrichtung, auf dem sich entspannte Stunden mit schöner Aussicht verbringen lassen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus in der Fußgängerzone. Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und geht harmonisch in einen offenen, jedoch räumlich gut abgetrennten Schlafbereich über, der eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit bietet. Dank der Dachgeschoßlage und der Fenster ist die gesamte Wohnung angenehm lichtdurchflutet – dies gilt auch für Küche und Bad.

Die Küche mit Einbauküche bietet ausreichend Platz für ein kleines Essen zu zweit und ist funktional geschnitten. Das Badezimmer ist gepflegt und mit Badewanne, WC sowie einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet – ideal für Komfort im Alltag. Hochwertiger Laminatboden in den Wohnräumen und Fliesen im Bad sorgen für eine behagliche Wohnatmosphäre.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum und kann flexibel auch als Speisekammer oder begehbarer Kleiderschrank genutzt werden. Der Kniestock im Wohnbereich bietet zusätzlich einen praktischen Stauraum. Ergänzend steht eine gemeinschaftliche Dachbühne zur Mitbenutzung als Lagerfläche zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung (Kombitherme) mit Stadtgas. Mit einem Hausgeld von lediglich ca. 130 € monatlich ist die Wohnung nicht nur angenehm zu bewohnen, sondern auch wirtschaftlich attraktiv.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich daher gut sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine solide, gepflegte Immobilie mit stabilem Mietertrag legen.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine helle, freundliche Atmosphäre. Der Wohnbereich ist nach Süden ausgerichtet und geht in einen offenen, jedoch vom Wohnbereich klar abgetrennten Schlafbereich über. Ein großer, sonniger Balkon mit Süd-Ausrichtung bildet ein besonderes Highlight und bietet viel Platz zum Entspannen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Sonstiges

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich ein Woolworth-Geschäft, was kurze Wege für den täglichen Bedarf ermöglicht. Der Hauseingang ist direkt von der Fußgängerzone aus zugänglich, wodurch sich eine besonders zentrale und komfortable Wohnlage ergibt.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich ruhiger Lage in der Fußgängerzone von Plochingen, mitten im historischen Stadtkern. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafés und Restaurants liegen direkt vor der Haustür und sind bequem fußläufig erreichbar.

Plochingen überzeugt durch eine exzellente Verkehrsanbindung und ist ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt im Neckarraum. Der Anschluss an das VVS-Netz mit der S-Bahn-Linie S1 ermöglicht schnelle und komfortable Verbindungen nach Esslingen, Stuttgart, zum Flughafen und zur Messe. Der Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet zudem regelmäßige Regionalzugverbindungen nach Ulm und Tübingen. Ergänzt wird dies durch einen sehr gut ausgebauten Busverkehr. Über die nahegelegene Bundesstraße B10 besteht außerdem eine schnelle Anbindung an die Autobahn A8 in Richtung Ulm, München, Karlsruhe und Heilbronn – ein klarer Vorteil insbesondere für Pendler.

Ein besonderes städtebauliches Highlight ist das Hundertwasser-Design-Haus, das sich in unmittelbarer Nähe befindet und das Stadtbild prägt. Die Umgebung verbindet kulturelle Akzente mit hoher Lebensqualität. Der Neckar sowie der weitläufige Landschaftspark Bruckenwasen, der im Zuge der Landesgartenschau angelegt wurde, laden zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Ergänzt wird das Angebot durch ein reges Vereinsleben, kulturelle Veranstaltungen und eine abwechslungsreiche Gastronomie.

Nördlich und östlich der Stadt schließt sich der Schurwald an und bietet zusätzliche Möglichkeiten für Naturerlebnisse, Wanderungen und sportliche Aktivitäten. Plochingen vereint damit urbane Infrastruktur, kurze Wege und naturnahe Erholung – eine Lage mit dauerhaft hohem Wohn- und Wertpotenzial.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohn- / Arbeitsbereich



Schlafbereich

Exposé - Galerie



Tageslichtbad mit Badewanne



Tageslichtbad



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Küche



Großer Balkon

Exposé - Galerie



Bühne

Exposé - Grundrisse

