

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Lauterstein

### Moderne Dachgeschosswohnung mit Balkon, Garage & Kaminofen in ruhiger Aussichtslage



Objekt-Nr. **OM-460433**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **920 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefan Friedel

73111 Lauterstein  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                      |                |                     |
|-----------------------|----------------------|----------------|---------------------|
| Baujahr               | 1975                 | Mietsicherheit | 3.500 €             |
| Etagen                | 3                    | Übernahme      | sofort              |
| Zimmer                | 3,00                 | Zustand        | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche            | 82,50 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 2                   |
| Energieträger         | Öl                   | Badezimmer     | 1                   |
| Nebenkosten           | 160 €                | Etage          | 2. OG               |
| Heizkosten            | 120 €                | Garagen        | 1                   |
| Summe Nebenkosten     | 280 €                | Heizung        | Zentralheizung      |
| Miete Garage/Stellpl. | 75 €                 |                |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage von Lauterstein in einem gepflegten 3-Familienhaus.

Der große Wohn- und Essbereich mit Kaminofen bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für individuelles Wohnen. Ein weiteres Highlight ist der Balkon mit schönem Blick ins Grüne und die umliegende Landschaft.

Dank zahlreicher Fenster ist die Wohnung lichtdurchflutet und vermittelt eine freundliche Wohnatmosphäre. Sie eignet sich ideal für Paare oder ruhige Mieter, die naturnah wohnen und gleichzeitig ein überschaubares, gepflegtes Wohnumfeld schätzen.

Das Dachgeschoss wurde im Zuge einer Sanierung modernisiert. Darüber hinaus wurden bereits verschiedene Bereiche des Hauses erneuert, darunter die Elektrik (inkl. FI-Schutzschalter) sowie große Teile der Fenster und der Dämmung.

Zur Wohnung gehören außerdem:

Einbauküche

Garage

Balkon

Kaminofen

Die Wohnung wird aktuell weiter modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, wohnlichen Zustand.

Das Haus umfasst lediglich drei Wohneinheiten und bietet somit ein ruhiges Wohnen ohne eine große Wohnanlage.

## Ausstattung

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kaminofen bildet das Herzstück der Wohnung und sorgt für eine besondere Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Ganze durch einen Balkon mit schönem Ausblick ins Grüne.

Die Wohnung verfügt über eine neu eingebaute, vollausgestattete Einbauküche mit Flügeltüren-Kühl-Gefrierkombination, die modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau bietet.

Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits wesentliche Bereiche erneuert, darunter die Elektrik (inkl. FI-Schutzschalter), große Teile der Fenster sowie das Badezimmer. Auch im Dachgeschossbereich wurden umfangreiche Verbesserungen vorgenommen.

Zur Wohnung gehören zudem eine Garage sowie weitere praktische Ausstattungsmerkmale.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 3-Familienhaus mit ruhiger und angenehmer Nachbarschaft.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Die Wohnung wird aktuell modernisiert und ist kurzfristig bezugsfertig

Nichtraucherwohnung / bevorzugt ruhige Mieterstruktur

Haustiere nach Vereinbarung

Bitte senden Sie uns bei Interesse eine kurze Beschreibung Ihrer Person(en)

Eine positive Schufa-Auskunft sowie ein Einkommensnachweis werden vorausgesetzt

Ein langfristiges und ruhiges Mietverhältnis wird angestrebt

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage von Lauterstein im Landkreis Göppingen – in direkter Nähe zum Ostalbkreis.

Die erhöhte Lage sowie die naturnahe Umgebung sorgen für einen schönen Ausblick ins Grüne und ein entspanntes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert. Die Region ist zudem von zahlreichen attraktiven Wander- und Spazierwegen umgeben und bietet ideale Voraussetzungen für Naturfreunde und Outdoor-Aktivitäten.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Baumarkt und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Vor Ort stehen zudem Freizeitmöglichkeiten wie ein Freibad sowie das bekannte Schloss Weißenstein mit seinem historischen Flair zur Verfügung.

Die Städte Geislingen, Göppingen und Schwäbisch Gmünd sowie die umliegenden Gemeinden sind durch die gute Verkehrsanbindung schnell erreichbar.

Die Lage eignet sich ideal für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit hohem Freizeitwert verbinden und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit von Infrastruktur und Arbeitsplätzen schätzen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 120,70 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer (KI-bearbeitet)

# Exposé - Galerie



Einbauküche (KI-bearbeitet)

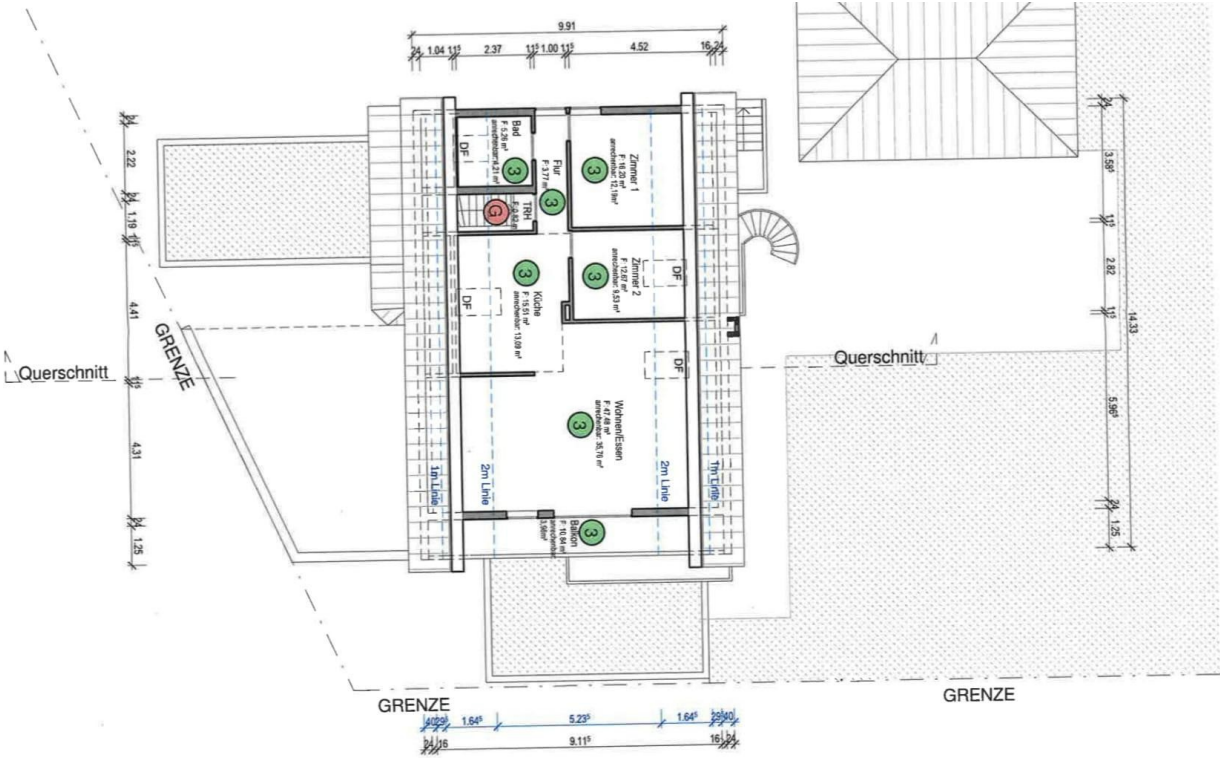


Außenbereich / Balkon (KI-b.)



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss