

Exposé

Einfamilienhaus in Esslingen

Freistehendes Einfamilienhaus mit ELW in Toplage



Objekt-Nr. OM-410921

Einfamilienhaus

Verkauf: **980.000 €**

Ansprechpartner:
Edith Pissarek

73730 Esslingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	770,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser schönes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Oberesslingen in ruhiger Lage. Es eignet sich hervorragend für eine Familie mit Kindern.

Das Haus verfügt über eine Hauptwohnung mit insgesamt ca. 130 qm, aufgeteilt über das EG und DG, sowie eine Einliegerwohnung im UG mit ca. 40 qm, die einen eigenen Eingang hat. Auf der Hausrückseite liegt der Eingang zur Hauptwohnung.

Im EG befinden sich das helle Wohnzimmer, das Esszimmer, von dem man auf die Terrasse auf der Westseite gelangt, die Küche (mit separater Speisekammer), ein Gästezimmer sowie eine Toilette. Über eine Treppe kommt man ins DG, wo sich drei Schlafzimmer, ein Bad mit Badewanne und Dusche, ein kleiner Hausarbeitsraum sowie ein separates WC befinden. Eine Bodentreppe führt auf den Dachboden, der als Stauraum genutzt werden kann (keine Stehhöhe!).

Die Einliegerwohnung verfügt über ein großes Wohn-/Schlafzimmer, eine kleine Küche sowie ein Bad mit Dusche. Es gibt von dort aus auch einen Zugang zum Keller und in die Hauptwohnung, der aber, sollte man die Einliegerwohnung vermieten wollen, unproblematisch verschlossen werden kann. Im UG befinden sich darüber hinaus der Heizungsraum, ein Erdkeller und eine Waschküche mit eigenem Zugang, die von uns als Werkstatt/Fahrradabstellraum genutzt wird.

Wir haben das Haus 2007 gekauft und als erstes das Dach gedämmt und neu eingedeckt. Nach und nach haben wir die alten Holzfenster in Kunststofffenster mit Zwei- und Dreifachverglasung getauscht. Es sind nur noch einzelne Holzfenster übrig. Auch das Eingangstürelement wurde erneuert. Im DG haben wir die Raumaufteilung geändert. Es gibt jetzt auf der Ostseite ein Schlafzimmer mit kleinem Balkon und auf der Südseite zwei gemütliche und helle Zimmer, die etwa gleich groß sind. Die Bäder sind im Jahr 2000 neu gemacht worden, nicht allzu groß, aber funktional gestaltet.

Das Haus erhielt im Jahr 2000 (erstmals) eine Ölzentralheizung mit einem 5000 Liter Erdtank im Garten (mit Tankinnenhülle und Leckwarnung). Der Ölverbrauch beträgt ca. 2000 bis 3000 Liter pro Jahr, in der Tendenz eher am unteren Rand, weil die Winter immer milder werden. Darüber hinaus haben wir an die Stelle eines alten Ölkachelofens im Wohnzimmer einen Kaminofen einbauen lassen, vor dem man es sich im Winter oder in der Übergangszeit gemütlich machen kann.

2022/2023 wurden Schäden an der Fassade behoben und das Haus neu gestrichen.

Hervorzuheben ist der große und schöne Garten vor und hinter dem Haus, der vielseitig nutzbar ist. In einem Raum neben dem Eingang zur Einliegerwohnung können Gartengeräte etc. untergestellt werden. Zum Haus gehört auch eine Einzelgarage, die aber deutlich breiter ist als üblich.

Ausstattung

Es besteht keine Sanierungspflicht nach dem Gebäudeenergiegesetz, weil das Dach gedämmt, ein Niedertemperatur-Heizkessel eingebaut und eine Dämmung von Heiz- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen gegeben ist.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Sackgasse, die locker bebaut und durchgrün ist und sich dadurch von der weiteren Umgebung mit dichterer Bebauung abhebt. Gleichwohl lebt man stadtnah: Lebensmittelgeschäfte und Arztpraxen sind fußläufig in maximal 15 Minuten zu erreichen. Ins Esslinger Stadtzentrum gelangt man in 15 Minuten mit dem Fahrrad. Ansonsten ist die Bushaltestelle zu Fuß in drei Minuten erreicht. Es befinden sich Schulen aller Zweige in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	285,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Nordseite, Haupteingang

Exposé - Galerie



Ostseite



Westseite mit Terrasse

Exposé - Galerie

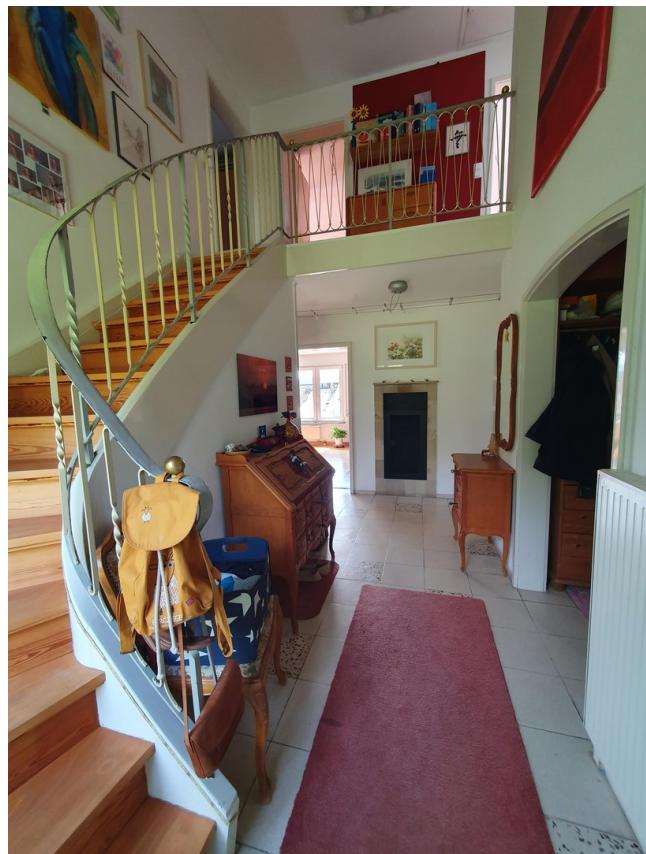


rückwärtiger Garten



vorderer Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Treppe



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kaminofen im Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Terrasse

Exposé - Galerie



Küche



Gästezimmer/Arbeitszimmer

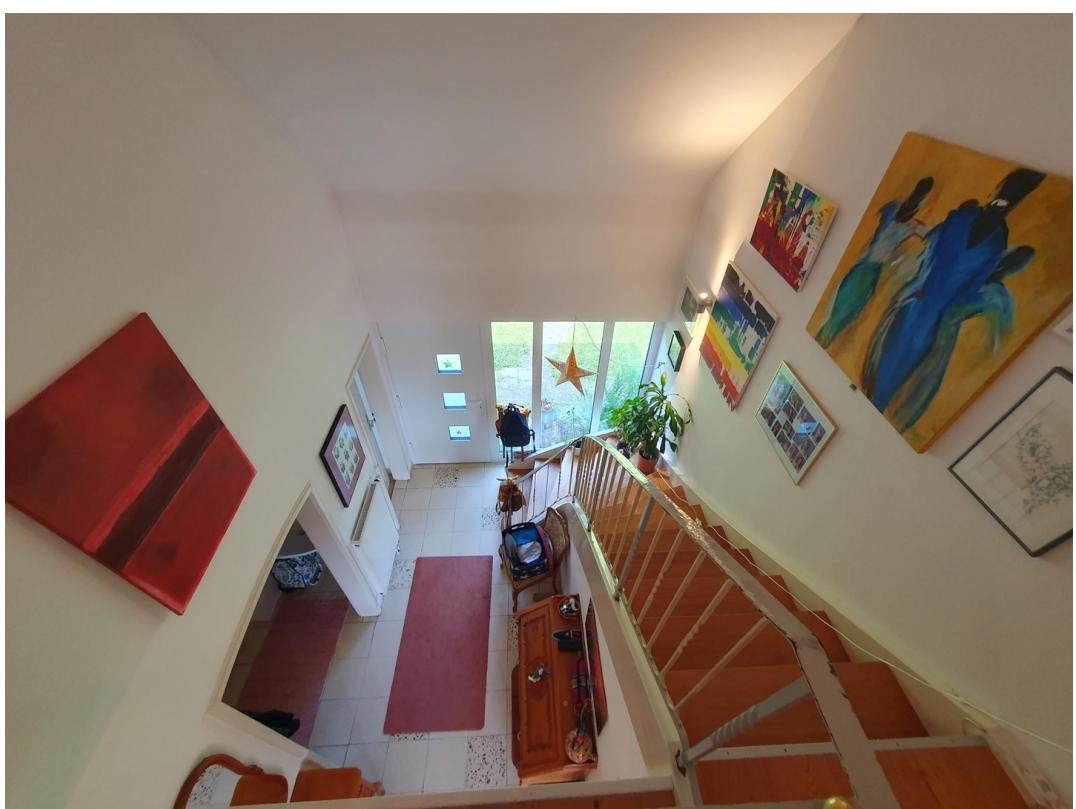
Exposé - Galerie



Waschbecken Eingangsbereich



Gäste-WC



Blick auf Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Treppenabsatz oben



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Vorraum Bad (Waschmaschine)

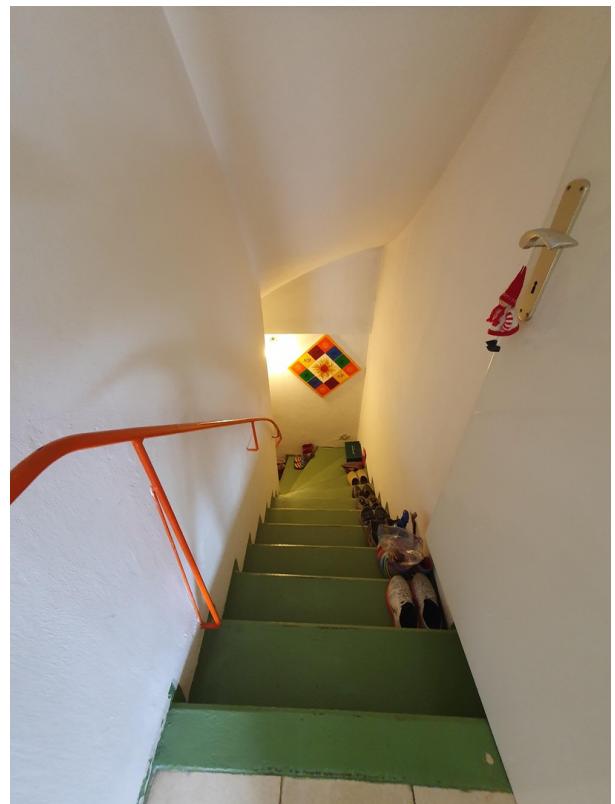
Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoss



WC Dachgeschoss



Treppe zum Keller/zur ELW

Exposé - Galerie



Wohnraum Einliegerwohnung



Wohnraum Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Küche Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung

Exposé - Galerie

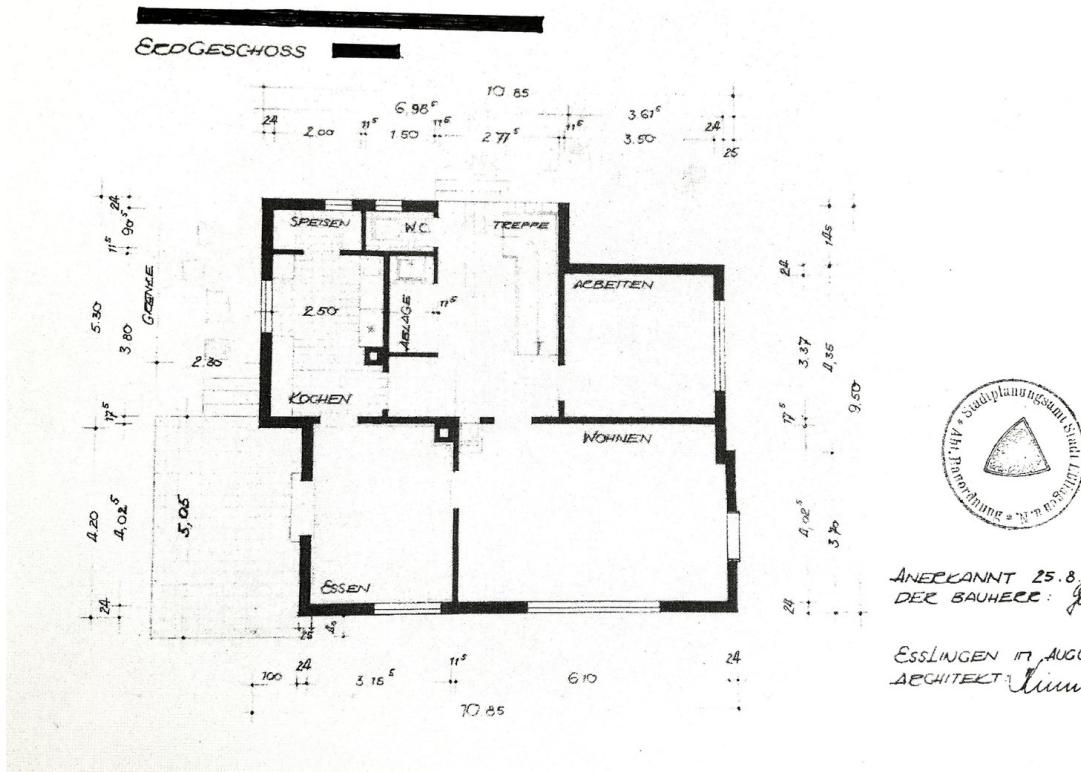


Bad Einliegerwohnung



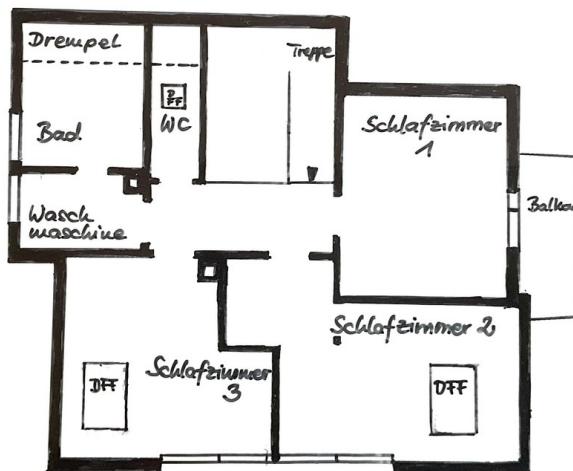
Eingang Einliegerwohnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Dachgeschoss

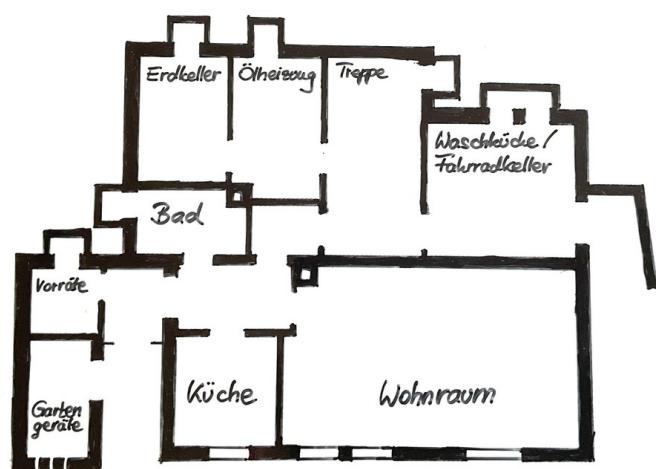


Grundriss DG

Exposé - Grundrisse

UNTERGESCHOSS

EINLIEGERWOHNUNG



Grundriss UG