

Exposé

Wohnung in Esslingen

PROVISIONSFREIE 4,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse – zentrumsnah & ruhig gelegen



Objekt-Nr. OM-417614

Wohnung

Verkauf: **589.000 €**

Ansprechpartner:
Sabine Schmuker
Telefon: 0179 3148308

Mittlere Beutau 77
73728 Esslingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	153,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	368 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige und lichtdurchflutete Wohnung befindet sich in einem charmanten Backsteinhaus aus dem Jahr 1905 mit insgesamt 8 Wohneinheiten. Das Gebäude verfügt über einen großen Kellerbereich sowie ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld.

Die Wohnung liegt zur Straßenseite im 1. Obergeschoss, zur rückwärtigen Grünfläche ebenerdig. Dadurch entsteht eine besondere Wohnqualität: eine ruhige, sonnige Terrasse mit Blick ins Grüne, die 2020 neu angelegt wurde.

Die Wohnung ist offen, modern und sehr geräumig geschnitten. Sie entstand im Jahr 2000 aus einem ehemaligen Atelier, wodurch sämtliche Wasser- und Elektroleitungen maximal aus diesem Jahr stammen.

Im Jahr 2020 wurden umfangreiche Modernisierungen vorgenommen:

- komplette Renovierung von Küche, Flur und Wohnzimmer
- neue Tapeten, Dämmung, Decken, Echtholzparkett
- moderne Smart-Lampen
- Austausch aller Zimmertüren, der Wohnungstür, Fenster und Terrassentüren
- hochwertige 3-fach-verglaste Fenster, größtenteils mit Fliegengittern
- Austausch fast aller Heizkörper

Zur Wohnung gehören ein großer Kellerraum (ca. 12 m²) sowie ein zusätzlicher Naturkeller.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional angemietet werden.

Die Wohnung ist bezugsfertig. Lediglich Schlafräume und Bad könnten bei Bedarf gestrichen bzw. aufgefrischt werden – eine Kostenbeteiligung ist verhandelbar.

Ausstattung

- Hochwertige, moderne Einbauküche mit energieeffizienten AEG-Elektrogeräten
- Separate Speise-/Vorratskammer
- Großzügiges Badezimmer mit:
 - sehr große Dusche
 - Badewanne
 - zwei Waschbecken
 - Durchlauferhitzer (2025)
 - Anschluss für Waschmaschine
- Separates Gäste-WC
- Offenes Wohnzimmer mit Holzofen und direktem Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer mit abgetrenntem Ankleidebereich und Terrassenzugang
- Weitere Möbel/Geräte können nach Absprache übernommen werden
- Ideal geeignet für Familien, Paare oder WG-Nutzung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Aktuelle Nutzung & Perspektive

Die Wohnung ist seit August 2024 vermietet und eignet sich daher auch sehr gut für Kapitalanleger.

Durch die Größe und den Schnitt ist eine WG-Nutzung mit attraktiven Mieteinnahmen möglich.

Preis auf Verhandlungsbasis

Provisionsfrei

Bitte keine Makleranfragen

Lage

Die Wohnung vereint zentrale Lage mit angenehmer Ruhe:

- 5 Minuten zu Fuß zum Marktplatz
- 15 Minuten zu Fuß zum Bahnhof
- 5 Minuten zu Fuß in die Weinberge
- Bushaltestelle in 2 Minuten erreichbar
- B10 mit dem Auto in 5 Minuten

Zwar liegt die Wohnung an einer Durchgangsstraße, jedoch ist durch die hochwertige 3-fach-Verglasung kein Straßenlärm wahrnehmbar.

Die Rückseite der Wohnung grenzt an eine Grünfläche mit gemeinschaftlichem Garten.

Die Nachbarschaft ist ruhig, familiär und gilt als sehr sicher.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche und Blick Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Dusche

Exposé - Galerie



Bad / Waschküche



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Hauptschlafzimmer

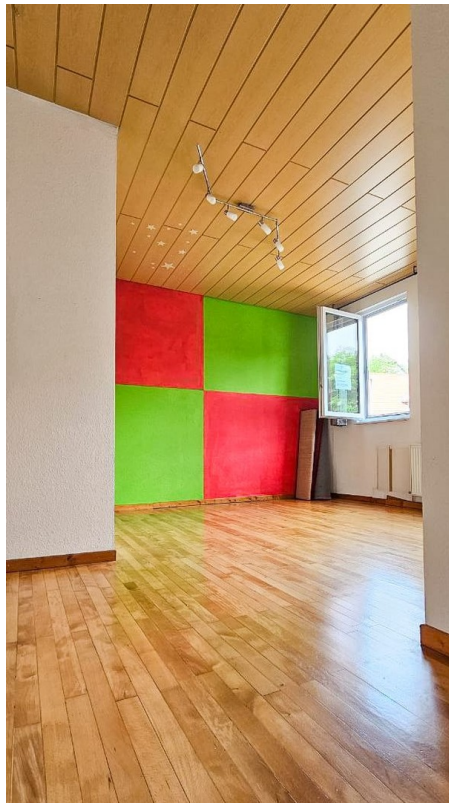


Ankleideraum oder Büro

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 / Büro



Kinderzimmer 1 / Büro

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 / Büro



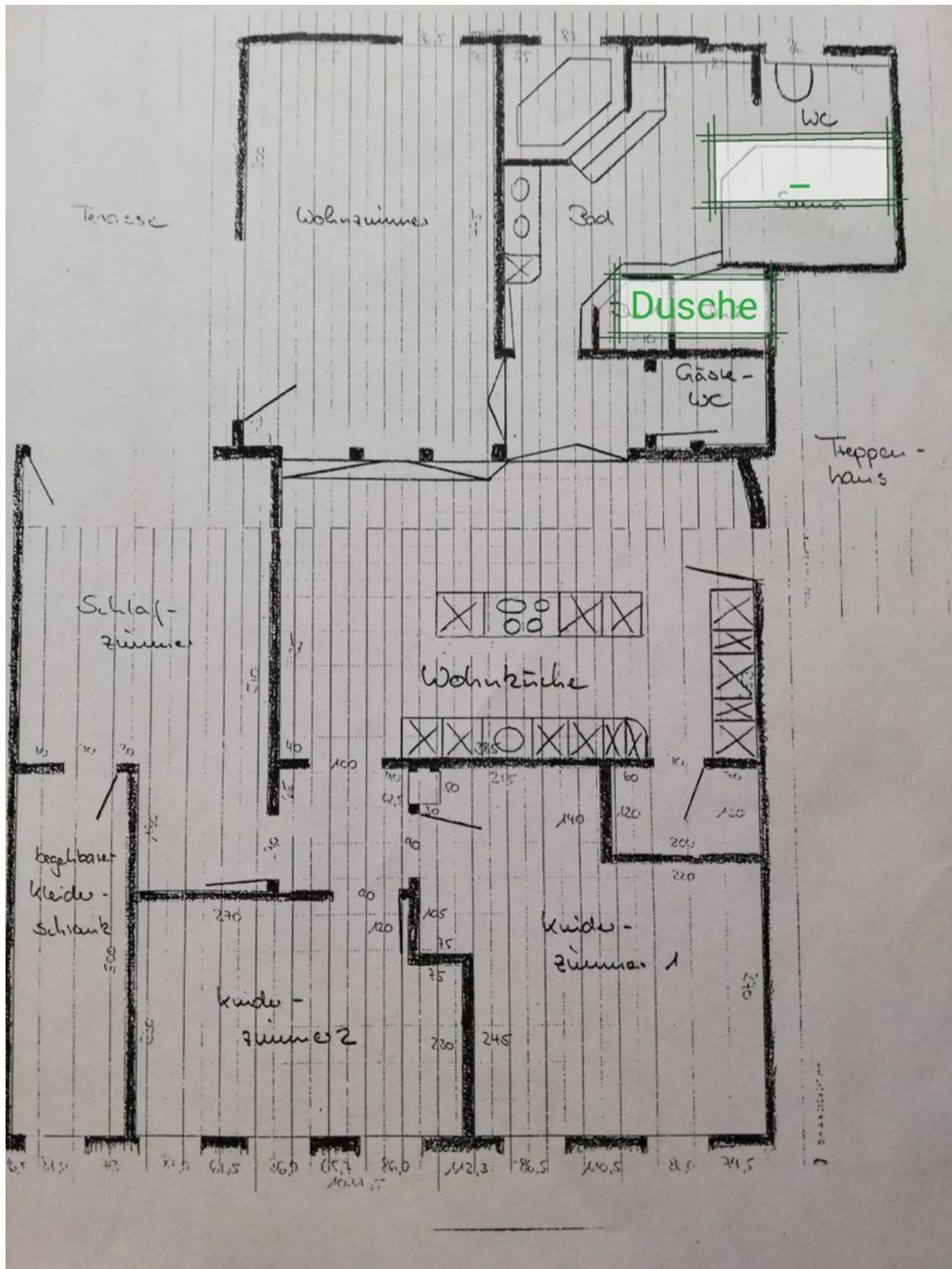
Terrasse

Exposé - Galerie



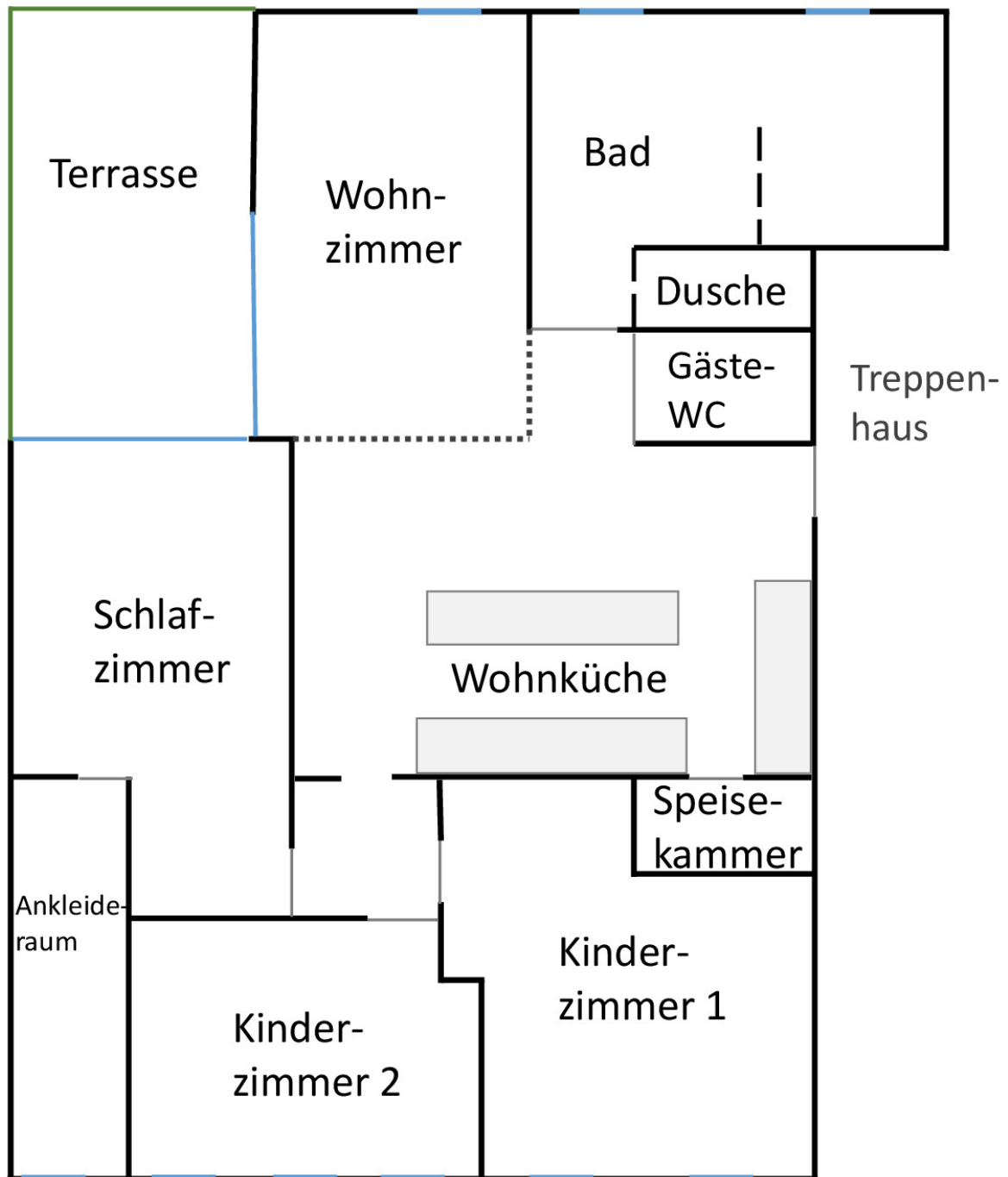
Ansicht Gebäude

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Expose Mittlere Beutau 77



Provisionsfreie 5-Zimmer-Wohnung zentrumsnah mit Terrasse

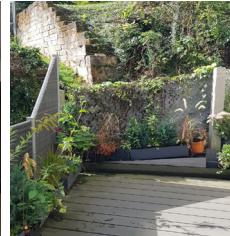
Mittlere Beutau, 73728 Esslingen
646.000 €

153 qm

Erster Stock

Baujahr: 1905 / 2000 (2020 renoviert)

Energieeffizienzklasse B

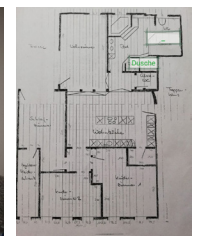
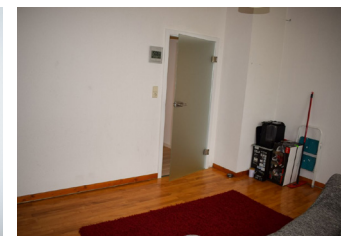
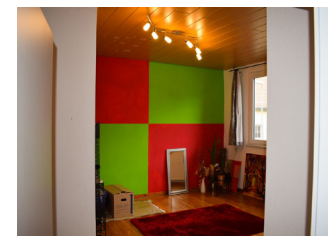


Die Wohnung befindet sich in einem sehr schönen Backsteinhaus, welches im Jahr 1905 gebaut wurde. In dem Haus befindet sich ein geräumiger Keller sowie 7 weitere Wohnungen. Das Treppenhaus wurde 2015 mit Holzboden neu gemacht.

Die Wohnung befindet sich zur Straße hin im 2. Stock und nach hinten zur Grünfläche ebenerdig. Dies ermöglicht eine schöne ruhige Terrasse mit Blick aufs Grüne, welche 2020 erst neu gerichtet wurde. Die Wohnung ist offen und hell gestaltet sowie sehr geräumig. Die Wohnung selbst entstand 2000 aus einem Atelier, so dass alle Wasser- und Stromleitungen höchstens aus diesem Jahr stammen. Die Küche, der Flur sowie das Wohnzimmer wurden 2020 komplett renoviert (inkl. neuen Tapeten, Dämmung, Echtholzparkett, Decke und neuen Smartlampen). Außerdem sind alle Zimmertüren, die Wohnungstür, Terrassentüren und Fenster 2020 ausgetauscht und die Fenster sowie Terrassentüren größtenteils mit Fliegengittern versehen worden (hochwertige Materialien und Dreifach-Verglasung). Zusätzlich wurden fast alle Heizkörper ausgetauscht.

Weitere Highlights:

- Hochwertige moderne Küche mit neuen hochwertigen energiesparenden Elektrogeräten von AEG
- Extra geräumige Speise-/Vorratskammer
- Sehr geräumiges Bad mit sehr großer Dusche, großer Badewanne sowie zwei Waschbecken, Durchlauferhitzer und extra Waschküche
- Separates Gäste-WC
- Offenes Wohnzimmer mit Holzofen und Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer mit abgetrenntem Ankleideraum und ebenfalls Zugang zur Terrasse
- Weitere Möbel und Geräte können nach Absprache übernommen werden



Die Wohnung liegt in einer perfekten Mischung aus zentraler Lage und ruhiger Umgebung. Sie ist dank der Mittleren Beutau schnell und einfach zugänglich. Zu Fuß ist man in 5 Minuten auf dem Marktplatz, in 15 am Bahnhof und in 5 in den wunderschönen Weinbergen. Die nächste Bushaltestelle ist 2 Minuten entfernt und weitere Busanbindungen 10 Minuten (zu Fuß). Die B10 ist mit dem Auto in 5 Minuten zu erreichen.

Die Wohnung liegt nach vorne hin zur Straße und nach hinten hin zu einer Grünfläche, wo sich auch ein hausgemeinschaftlicher Garten befindet. Die Nachbarschaft besteht aus netten Familien mit hauptsächlich größeren Kindern und ist sehr sicher.