

# Exposé

## Wohnung in Essingen

**Moderne 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, TG-Stellplatz  
und bester Lage, ohne Maklerprovision!**



Objekt-Nr. OM-441908

### Wohnung

Verkauf: **235.000 €**

Ansprechpartner:  
Marc Roth

73457 Essingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,89 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Übernahme	ab Datum	Tiefgaragenplätze	1
Übernahmedatum	01.05.2026	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit 65,89 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1992 im Zentrum von Essingen.

Die Wohnung überzeugt durch eine helle Raumaufteilung, einen Balkon mit schönem Blick auf den Teußenberg sowie einen modernen Vinylboden (1,5 Jahre alt). Durch ein zusätzliches Zimmer gibt es noch weiteren Raum zur Selbstverwirklichung.

Zur Ausstattung gehören außerdem eine Einbauküche (2,5 Jahre alt), ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Dank der zentralen Lage mit Bushaltestelle in nur ca. 40 m Entfernung sowie fußläufig erreichbaren Schulen und Kindergärten bietet die Wohnung eine sehr gute Infrastruktur.

Die Wohnung ist ab 01.05.2026 bezugsfrei und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch zur Kapitalanlage.

Es handelt sich um einen Privatverkauf, wodurch keine Maklerprovision anfällt.

## Ausstattung

Balkon mit Blick auf den Teußenberg

Einbauküche

Badezimmer mit Badewanne und Dusche

neuer Vinylboden (1,5 Jahre alt)

Kellerraum

Tiefgaragenstellplatz

gepflegtes Mehrfamilienhaus

helle und freundliche Räume

Keine Maklerprovision

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich zentral im Ortskern von Essingen.

Besonders praktisch ist die Bushaltestelle in nur ca. 40 Metern Entfernung, wodurch eine sehr gute Anbindung gewährleistet ist.

Weitere Vorteile der Lage:

- Einkaufsmöglichkeiten im Ort
- Schule und Kindergärten fußläufig erreichbar
- ruhige Wohnumgebung
- schöne Aussicht Richtung Teußenberg

Die Umgebung verbindet ländliche Ruhe mit guter Infrastruktur und bietet eine hohe Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	76,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Toilette



Büro

# Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz



Zufahrt Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Außenansicht auf Balkon

