

Exposé

Erdgeschosswohnung in Esslingen

**Helle 4,5 Zi- Wohnung in idyllischer Aussichtslage mit
Südterrasse, Garten, Garage *PROVISIONSFREI***



Objekt-Nr. OM-442256

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:
Hahn

Weinbergstr. 19
73730 Esslingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1970	Hausgeld mtl.	185 €
Zimmer	4,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	137,05 m²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	9,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In begehrter Esslinger Hanglage erwartet Sie diese besondere 4,5-Zimmer-Wohnung mit eigenem Hauseingang, Südterrasse, Garten und herrlichem Weitblick.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 6-Familienhaus in ruhiger, idyllischer Lage. Bereits der Zugang über die Treppenstufen vermittelt ein angenehmes, erhöhtes Wohngefühl.

Ein echtes Highlight ist die Ausrichtung: Sämtliche Wohn- und Schlafräume sind nach Süden orientiert. Dadurch entsteht eine außergewöhnlich helle und freundliche Wohnatmosphäre, die den ganzen Tag über von natürlichem Licht geprägt ist.

Der durchdachte Grundriss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Alle Zimmer sind bequem vom Flur aus erreichbar, was sowohl für Familien als auch für Homeoffice-Lösungen ideal ist. Die Wohnung wirkt großzügig, offen und gleichzeitig angenehm strukturiert.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Südbalkon mit beeindruckendem 180°-Weitblick. Der Blick reicht über das Neckartal bis ins Grüne – mit einer Sichtweite von über 12 Kilometern. Diese außergewöhnliche Aussicht in Kombination mit optimaler Sonnenlage macht die Wohnung besonders begehrt.

Zusätzlich lädt die sonnige Südterrasse mit angrenzendem Garten zum Verweilen ein – ein wunderbarer Ort für entspannte Stunden im Freien und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich teilweise in einem modernisierten Zustand, bietet jedoch auch noch Potenzial für eigene Ideen und Aufwertungen. Insbesondere das Badezimmer kann im Zuge einer Modernisierung an heutige Ansprüche angepasst werden.

Zur Wohnung gehört zudem eine Einzelgarage, die den Komfort dieses Angebots zusätzlich unterstreicht.

Die aktuell noch in der Wohnung lebenden Mieter planen den Erwerb eines Einfamilienhauses und werden daher in absehbarer Zeit ausziehen. Damit eignet sich die Immobilie perfekt zum selbst einziehen. Die derzeitige Kaltmiete beträgt 1.422 € monatlich.

Weitere Pluspunkte:

- Große Terrasse mit Garten
- Einzelgarage direkt am Haus
- Separater Kellerraum
- Niedriges Hausgeld
- Professionelle und erfahrene Hausverwaltung

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Sämtliche Bereiche wurden kontinuierlich instand gehalten, sodass sich die Einheit heute in einem ordentlichen und nachhaltig guten Zustand präsentiert.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung des Immobilienwerts wurden in den vergangenen Jahren regelmäßig Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- 2025: Erneuerung der Bodenbeläge und Malerarbeiten in der gesamten Wohnung
- 2010: Einbau doppelt verglaste Isolierglasfenster in der gesamten Wohnung
- 2006: Umfassende Dacherneuerung inklusive Neueindeckung, Dämmung und Austausch der Dachfenster
- 2000: Fassadensanierung

Auch das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem soliden und gepflegten Zustand. Beheizt wird die Immobilie über eine zuverlässige Öl-Zentralheizung. Zusätzlich steht ein trockener und gut nutzbarer Kellerbereich zur Verfügung.

Insgesamt handelt es sich um eine substanzstarke, kontinuierlich gepflegte Immobilie mit solider Basis – ideal für Familien, die Wert auf ein nachhaltiges Zuhause, Werterhalt und langfristigen Vermögensaufbau legen.

Hausgeld:

- 76 € auf Mieter umlagefähige Kosten zzgl. Heiz- und Warmwasserkosten nach Verbrauch
- 55 € nicht umlagefähige Kosten
- 130 € Rücklagenbildung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

- Provisionsfrei – Direktkauf vom Eigentümer
- Keine Käuferprovision – Ihr Eigenkapital fließt vollständig in Ihre Immobilie
- Perfekt für Familien oder Eigennutzer
- Großzügige 4,5 Zimmer, sonnige Südterrasse, eigener Garten, Keller und Einzelgarage bieten viel Raum für Ihr neues Zuhause
- Niedriges Hausgeld
- Effiziente Kostenstruktur mit langfristig attraktiven laufenden Kosten
- Professionelle Hausverwaltung
- Zuverlässige Organisation und transparente Abrechnungen – kein zusätzlicher Aufwand für Sie
- Hohe Planungssicherheit
- Keine bekannten offenen Maßnahmen oder kurzfristigen Investitionen erforderlich
- Solide Bauweise & gepflegte Substanz
- Massiv gebautes Gebäude mit kontinuierlicher Instandhaltung und nachhaltiger Qualität
- Einzelgarage inklusive
- Komfortables Parken direkt am Haus – ein klarer Mehrwert für Eigennutzer und Vermietung
- Ideal zur Eigennutzung
- Perspektivisch frei werdend – perfekte Gelegenheit, sich hier ein neues Zuhause mit Weitblick zu schaffen

Lage

Die Weinbergstraße befindet sich in einem gewachsenen und sehr gefragten Wohngebiet von Esslingen. Die ruhige Hanglage oberhalb des Neckartals vereint eine attraktive Aussicht mit einer hervorragenden Erreichbarkeit. Genau diese Kombination aus entspanntem Wohnen und urbaner Nähe macht den Standort besonders attraktiv.

Die Umgebung ist geprägt von einer etablierten Nachbarschaft, einer familienfreundlichen Struktur und einer dauerhaft hohen Nachfrage nach Wohnraum – ideale Voraussetzungen für eine langfristig stabile Wertentwicklung.

Esslingen gehört zu den begehrtesten Wohnlagen im Großraum Stuttgart. Die charmante Altstadt, kurze Wege im Alltag, ein vielfältiges Bildungsangebot sowie die Nähe zu namhaften Arbeitgebern sorgen für eine hohe Lebensqualität und machen die Stadt dauerhaft attraktiv.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell und bequem erreichbar:

- ca. 600 m zur Innenstadt Esslingen-Zell mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants
- rund 700 m zum S-Bahnhof Esslingen-Zell mit direkter Anbindung nach Stuttgart
- Schulen in ca. 500 m Entfernung sowie Kindergärten in etwa 800 m

Auch die überregionale Anbindung überzeugt:

- Stuttgart Zentrum: ca. 20 Minuten
- Flughafen und Messe Stuttgart: ca. 25 Minuten
- Tübingen / Reutlingen: ca. 30 Minuten
- Schnelle Anbindung an die A8 über die B10

Ruhig gelegen, mit schönem Ausblick, gewachsener Nachbarschaft und kurzen Wegen – ein Standort, der Wohnqualität, Nachfrage und Zukunftssicherheit ideal verbindet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,36 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Praktisches Büro

Exposé - Galerie



Schöne, große Küche



Terrasse mit Garten

Exposé - Galerie



Großes Familienschlafzimmer



Helles Kinderzimmer № 1

Exposé - Galerie



Ruhiges Kinderzimmer № 2



Geräumiger Flur

Exposé - Galerie



Tageslichtbad mit Fenster



Praktisches WC

Exposé - Galerie



Hausansicht: Garten + Garage

Exposé - Grundrisse



Grundriss