

Exposé

Reihenendhaus in Esslingen

Reihenendhaus in Esslingen (Zollberg)



Objekt-Nr. OM-447195

Reihenendhaus

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Schneider

73734 Esslingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	286,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	88,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Reiheneckhaus aus dem Baujahr 1960 überzeugt mit solider Bausubstanz, einer durchdachten Raumaufteilung und viel Potenzial für individuelles Wohnen. Mit ca. 88 m² Wohnfläche, insgesamt 4 Zimmern sowie einem Garten- und Terrassenbereich eignet sich die Immobilie für Familien, Paare oder alle, die ein gemütliches Zuhause mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage und bietet eine kompakte, zugleich sehr funktionale Grundrissgestaltung. Große Fensterflächen sorgen für Tageslicht in den Räumen. Sämtliche Fenster sind mit Rollläden ausgestattet und bieten damit angenehmen Sichtschutz sowie zusätzlichen Komfort im Alltag.

Hervorzuheben ist der Außenbereich: Die vom Wohnzimmer aus zugängliche Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen schönen Platz für Mahlzeiten, entspannte Stunden oder geselliges Beisammensein. Auf dem ca. 286 m² großen Grundstück erstreckt sich der Garten um das Haus herum und bietet für ein Reiheneckhaus einen erfreulich großzügigen Außenbereich.

Im Innenbereich bietet die Immobilie eine praktische Aufteilung. Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich mit Diele, ein renoviertes Gäste-WC, die moderne Küche mit Eckbank sowie das Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Im Obergeschoss stehen zwei Zimmer (in Abweichung vom vorhandenen Grundriss sind die Zimmer "Kind" und "Eltern" miteinander verbunden) sowie ein renoviertes Badezimmer zur Verfügung. Im Dachgeschoss gibt es einen weiteren großen Raum, der sich je nach Bedarf beispielsweise als Büro, Hobbyraum oder zusätzlicher Rückzugsort nutzen lässt.

Im Kellergeschoss befinden sich Abstell- und Technikflächen sowie ein weiterer Raum mit Waschmaschinenanschluss und Zugang zum Garten.

Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes Haus mit schönem Grundstück und viel Potenzial für Käufer, die eine Immobilie mit Garten in angenehmer Wohnlage suchen.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über eine praktische und gepflegte Ausstattung mit bereits modernisierten Teilbereichen. So wurden der Eingangsbereich, die Küche, das Gäste-WC im Erdgeschoss, der Flur im Obergeschoss sowie Bad und Dusche im Obergeschoss neu gefliest.

Die moderne Einbauküche ist gut ausgestattet und bietet eine funktionale Lösung für den Alltag.

Beheizt wird das Haus über eine Gasheizung / einen gasbetriebenen Kaminofen.

Dach und Isolierglasfenster befinden sich in einem guten Zustand.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

In einzelnen Bereichen bietet die Immobilie noch Potenzial für optische oder individuelle Anpassungen. Insbesondere das Dachgeschoss ist renovierungsbedürftig (z. B. Dachfenster, Bodenbelag und Wandanstrich).

Lage

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Esslingen-Zollberg und bietet eine angenehme Wohnlage mit guter Erreichbarkeit und kurzen Wegen im Alltag. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnbebauung und einer angenehmen Nachbarschaft.

Geschätzt wird die Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung: Eine Bushaltestelle befindet sich direkt gegenüber, wodurch eine bequeme Verbindung in Richtung Esslinger Zentrum gegeben ist. Das Stadtzentrum von Esslingen inkl. Hauptbahnhof sowie Hochschule ist in 10-15 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Auch mit dem Auto sind die überregionalen Verkehrsachsen und die Autobahn gut erreichbar.

Damit verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit einer praktischen Erreichbarkeit – eine attraktive Kombination für Familien, Paare und alle, die ein Zuhause in angenehmem Umfeld suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	324,42 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Eingang - Flur



WC EG

Exposé - Galerie



Küche nach Eingang rechts EG



Essecke in der Küche EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Zimmer 1 (hier als Büro) 1.OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 (Schlafzimmer) 1. OG



Zimmer 2, 1. OG mit Balkon

Exposé - Galerie



Zimmer 2, 1. OG Ausgang Balkon



Zimmer 2, 1. OG Blick Balkon

Exposé - Galerie



Bad 1. OG WC



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG Dusche



Zimmer DG

Exposé - Galerie



Zimmer DG



Blick DG

Exposé - Galerie

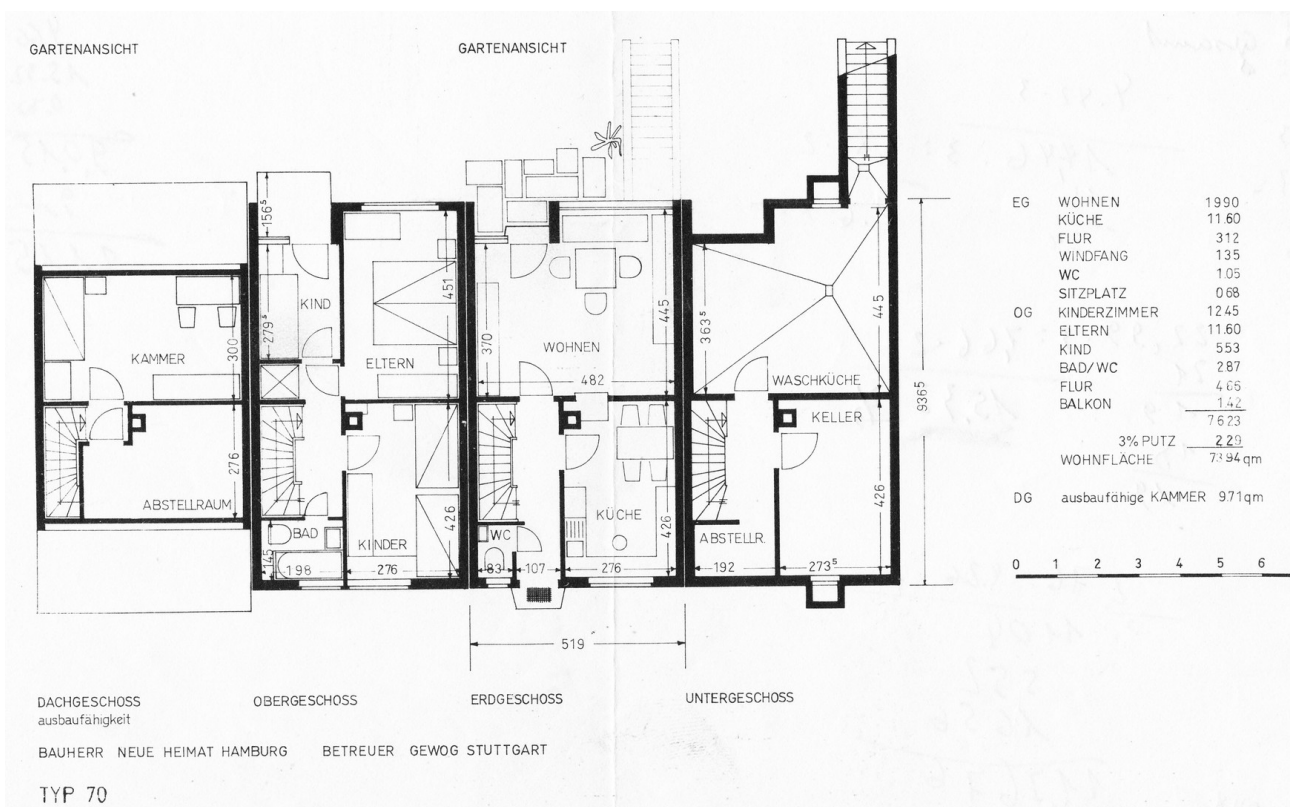


Rückseite - Terrasse u. Garten



Hausseite u. Garten

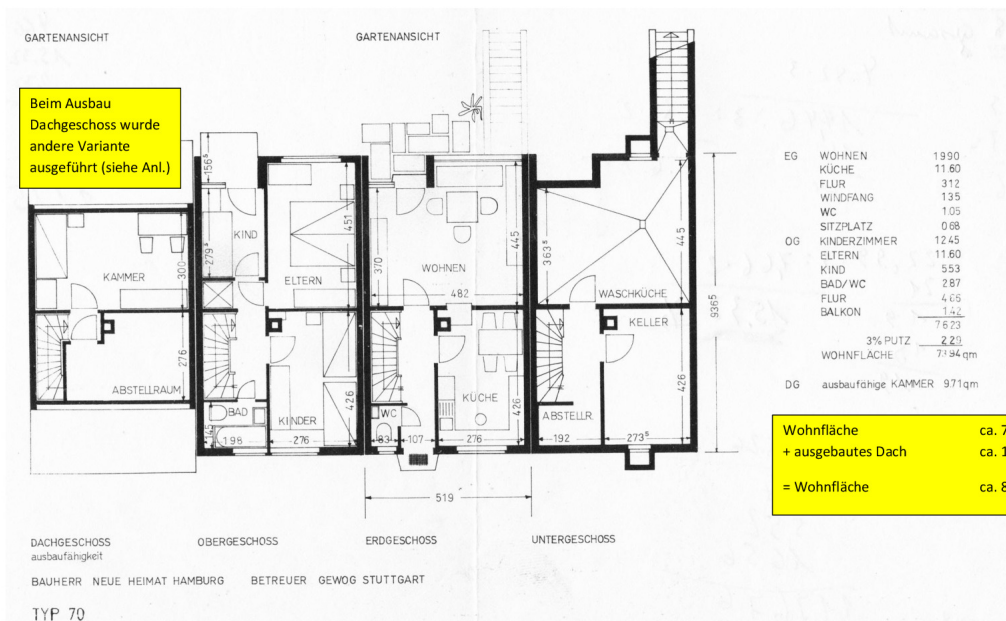
Exposé - Grundrisse



Grundriss



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

