

Exposé

Wohnung in Ostfildern

Attraktive, frisch renovierte 2,5-Zimmer-ETW im Zentrum von Nellingen – sofort bezugsfrei



Objekt-Nr. OM-447543

Wohnung

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:
Robert Raczek

Esslinger Str. 31
73760 Ostfildern
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive, frisch renovierte 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung im Zentrum von Ostfildern-Nellingen – sofort bezugsfrei, mit Balkon & Tiefgarage

Diese frisch renovierte und optimal geschnittene 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage von Ostfildern-Nellingen und überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur sowie ein modernes, gepflegtes Wohnambiente.

Auf ca. 64 m² Wohnfläche bietet die Wohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Die Immobilie steht aktuell leer und ist sofort bezugsbereit – einziehen oder direkt vermieten ohne zusätzlichen Aufwand.

Der helle Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderer Komfort ergibt sich durch die durchdachte Aufteilung: Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung – ein klarer Pluspunkt im Alltag.

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

Ca. 64 m² Wohnfläche

2,5 Zimmer

Frisch renoviert

Balkon

Einbauküche

Badezimmer mit Dusche & Badewanne

Separates WC

Kellerraum

Tiefgaragenstellplatz (auch für größere Fahrzeuge wie SUV geeignet)

Obergeschoss (ohne Aufzug)

Sofort bezugsfrei

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung liegt im Zentrum von Nellingen und bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Metzger, Friseure und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet – mit Busverbindungen Richtung Esslingen und Flughafen sowie den Stadtbahnlinien U7 und U8 (Endhaltestelle).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer 2

Exposé - Galerie



Wohnbereich 1



Wohnbereich 2

Exposé - Galerie



Essbereich 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Bad 3



WC

Exposé - Galerie



Balkon 1



Balkon 2

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Außenansicht 1

Exposé - Galerie



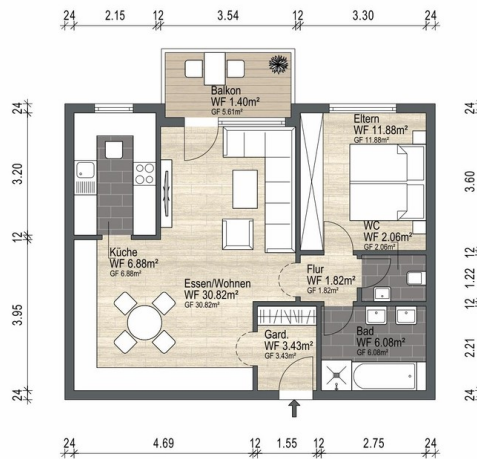
Außenansicht 2




Außenansicht 3

Exposé - Grundrisse

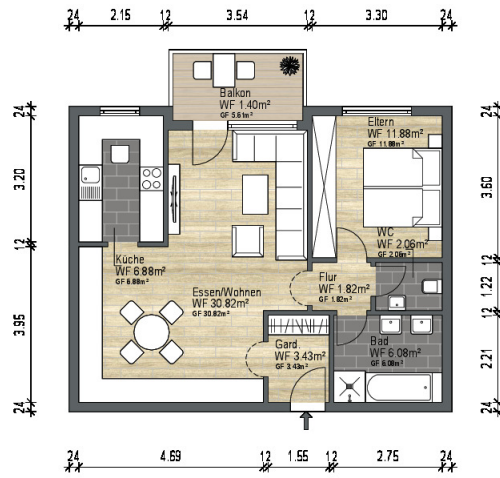
Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23



Gebäude	ETW		
Orts/Strasse	73760 Ostfildern, Esslinger Straße 31		
Planinhalt	2. Obergeschoss		
Maßstab	1:100/A4	Datum	20.03.2026
Objekt-Nr.	WE06	Plan-Nr.	1
 <small>Auftrag - CAD-Service - Flächen</small>			

Exposé - Grundrisse

Ersellt von: 100Hunde AG - Husliensstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundrisse.com - Tel.: (030) 609 8445 23



Objekt: ETW			
Ort: 73780 Ostfildern, Esslinger Straße 31			
Partiell: 2.Obergeschoss			
Maßstab: 1:100/A4	Datum: 20.03.2026		
Objekt-Nr.: WE08	Blatt-Nr.: 1		

Exposé - Anhänge

1.

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung

Objekt: WE06, Esslinger Straße 31, 73760 Ostfildern



Datum: 20.03.2026

Ersteller: 1000hands AG

Wohnung	Lage	Mieter	Fläche nach Wohnflächenverordnung in m ² Anrechenbare Gesamtfläche
WE06	2.OG		64,37
		SUMME	64,37

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung

Objekt: WE06, Esslinger Straße 31, 73760 Ostfildern

Lage: 2.OG
Wohnung: WE06
Mieter:Datum: 20.03.2026
Ersteller: 1000hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%		Beheizt
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	
Essen/Wohnen	30,82	30,82	30,82	30,82	--	--	--	--	--	--	--
Eltern	11,88	11,88	11,88	11,88	--	--	--	--	--	--	--
Küche	6,88	6,88	6,88	6,88	--	--	--	--	--	--	--
Bad	6,08	6,08	6,08	6,08	--	--	--	--	--	--	--
Gard.	3,43	3,43	3,43	3,43	--	--	--	--	--	--	--
WC	2,06	2,06	2,06	2,06	--	--	--	--	--	--	--
Flur	1,82	1,82	1,82	1,82	--	--	--	--	--	--	--
Balkon	5,61	1,40	--	--	--	--	5,61	1,40	--	--	--
SUMME	68,58	64,37									

1000hands AG
Hussitenstraße 32, 13355 Berlin