

Exposé

Dachgeschosswohnung in Esslingen

!Provisionsfreie! Gepflegte 4,5-Zimmer DG-Wohnung mit Stellplatz!



Objekt-Nr. **OM-450667**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Luik

73733 Esslingen
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1961 | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 4,50 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 105,00 m ² | Etage | 2. OG |
| Energieträger | Öl | Stellplätze | 1 |
| Übernahme | sofort | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in beehrter Aussichtslage von Esslingen-Sulzgries. Zum Verkauf steht eine gepflegte 4,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem überschaubaren Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1961, das laufend instand gehalten wurde.

Bereits beim Betreten der Wohnung im zweiten Obergeschoss empfängt Sie ein großzügiger, heller Eingangsbereich, der durch seine Weitläufigkeit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ideal lässt sich dieser als offener Essbereich gestalten, der harmonisch in das angrenzende Wohnzimmer übergeht. Ein besonderes Highlight ist hier der gemütliche Holzofen, der an kühleren Tagen für eine angenehme und behagliche Wohnatmosphäre sorgt.

Rechterhand befindet sich die voll ausgestattete Einbauküche, die sich in einem gepflegten Zustand präsentiert und funktional in den Alltag integriert werden kann. Ein weiteres angrenzendes Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten: als Esszimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das Wohnzimmer überzeugt durch seine großzügige Gaube mit weitläufigen Fensterflächen. Diese sorgen nicht nur für ein lichtdurchflutetes Ambiente, sondern eröffnen zugleich einen weitläufigen Blick in die Umgebung und verleihen dem Raum eine besondere Wohnqualität.

Entlang des Flurs bieten praktische Einbauschränke reichlich Stauraum und sorgen für eine aufgeräumte Wohnatmosphäre. Das gepflegte Tageslichtbad ist mit Badewanne und Handtuchheizkörper ausgestattet. Ergänzt wird dieses durch ein separates Tageslicht-WC.

Im hinteren Bereich der Wohnung befinden sich die privaten Rückzugsräume. Das etwas kleinere Kinderzimmer oder Büro, mit Zugang zum Kniestock und das Hauptschlafzimmer welches durch eine angenehme Helligkeit sowie den direkten Zugang zum sonnigen Balkon überzeugt. Von hier aus genießen Sie einen attraktiven Ausblick über die Esslinger Burg bis hin zur Schwäbischen Alb.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen gemauerten Kellerraum mit Fenster und Strom sowie einen Außenstellplatz direkt am Haus!

Ausstattung

- Ölheizung aus 2020
- Strom 1998
- Neuer Balkonbelag 2023
- Isolierung Kellerdecke 2023
- Zusätzlicher Stauraum im Dachspitz, welcher direkt über die Wohnung zu erreichen ist.
- Gemeinschaftliche abschließbare Gartenhütte mit Stromanschluss: für Fahrräder, Kinderwagen oder E-Scooter

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage von Esslingen-Sulzgries: einem Stadtteil, der besonders für seine naturnahe Umgebung und gleichzeitig gute Anbindung geschätzt wird.

Die Immobilie überzeugt durch ihre angenehme Nachbarschaft und die leicht erhöhte Lage, die schöne Ausblicke ins Grüne sowie über weite Teile Esslingens ermöglicht. Hier wohnen Sie fernab vom Trubel, ohne auf die Vorzüge einer gut entwickelten Infrastruktur verzichten zu müssen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar. Supermärkte, Bäckereien sowie weitere Geschäfte befinden sich sowohl im näheren Umfeld als

auch in benachbarten Stadtteilen. Ergänzend dazu bietet die Esslinger Innenstadt eine vielfältige Auswahl an Einzelhandel, Gastronomie und Wochenmärkten und ist in wenigen Minuten mit dem Auto, Bus oder Fahrrad zu erreichen.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet die Umgebung einen besonderen Mehrwert: Zahlreiche Spazier- und Wanderwege beginnen quasi vor der Haustür. Die umliegenden Weinberge, Felder und Waldgebiete laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine zuverlässige Verbindung in die Esslinger Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Von dort aus besteht Anschluss an das S-Bahn-Netz in Richtung Stuttgart, wodurch auch Pendler von dieser Lage profitieren.

Familien finden in der Umgebung zudem eine gute Auswahl an Kindergärten und Schulen, was die Lage zusätzlich attraktiv macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 249,50 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | G |

Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Ofen

Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer / Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich o. Eingangsbereich



Flur mit Einbauschränken

Exposé - Galerie



Badezimmer Waschbecken



Badezimmer Wanne

Exposé - Galerie



Separates WC



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Aussicht Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gartenhütte (Fahrräder)

Exposé - Galerie



Stellplatz (rechts)

Exposé - Grundrisse

