

Exposé

Maisonette in Esslingen am Neckar

Flexibles Raumwunder mit Loft-Charakter: Großzügige 5,5-Zimmer-Maisonette in Esslingen!



Objekt-Nr. OM-459633

Maisonette

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:
Sarah Güzel

Wolf-Hirth-Straße 10
73730 Esslingen am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	185,00 m ²	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objekt-Highlights auf einen Blick

Wohnfläche: Ca. 185 m² verteilt auf zwei lichtdurchflutete Etagen

Maximale Flexibilität: Perfekt als großzügiges Wohnbüro, für eine Wohngemeinschaft (WG) oder als zwei getrennte Wohneinheiten nutzbar!

Separate Zugänge: Jede Etage verfügt über einen eigenen, unabhängigen Zugang.

Baujahr: Gepflegtes, modernes Wohn- und Geschäftshaus aus den 1990er-Jahren.

Außenbereiche: Große L-förmige Terrasse im 1. OG, naturnah

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit unendlichen Gestaltungsmöglichkeiten! Diese attraktive und außergewöhnlich großzügige 5,5-Zimmer-Maisonettewohnung besticht durch ihre Flexibilität. Ob Arbeiten und Wohnen unter einem Dach, die Nutzung als lukrative WG oder die Aufteilung in zwei separate Wohnungen – hier ist alles denkbar.

Das Gebäude aus den 90er-Jahren ist absolut gepflegt und bietet Ihnen trotz der praktischen Nähe zum Gewerbegebiet eine überraschend ruhige und entspannte Wohnatmosphäre (auch während der Geschäftszeiten).

Die Raumaufteilung – Durchdacht & Vielseitig

Oberes Geschoss (2. Stock, ca. 83 m²):

Herzstück: Einladender Flurbereich, von dem alle Räume abgehen.

Küche: Abgeschlossener Küchenraum inklusive einer gepflegten, U-förmigen Einbauküche (ausgestattet mit Kühlschrank, Spülmaschine, Herd und Backofen).

Zimmer: Zwei helle, geräumige Zimmer mit edlem Parkettboden – ideal als Schlaf-, Kinder-, Esszimmer oder Büro.

Sanitär: Ein Badezimmer sowie ein praktisches, separates WC.

Unteres Geschoss (1. Stock, ca. 83 m² – erreichbar via Wendeltreppe oder separaten Flurzugang):

Wohnen: Ein riesiges, gemütliches Wohn-Esszimmer mit Zugang zur großen, L-förmigen Terrasse, die sich entlang der Hausfassade erstreckt.

Zimmer: Zwei weitere flexible Räume (Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer).

Küche Option: Bei Bedarf und Aufteilung kann hier problemlos eine zweite, kleinere Küche ergänzt werden!

Wellness & Komfort: Großes Badezimmer mit Badewanne (inkl. Duschaufsatz). Ein separates WC ist ebenfalls vorhanden.

Highlight für den Haushalt: Ein eigener Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockner-Podest sowie reichlich Platz zum Bügeln und Wäscheaufhängen.

Ausstattung

Ausstattung

**Parkettboden

**Einbauküche: Herd, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler

**TV- und Internetanbindung gegeben

**Außenstellplatz für PKW inklusive

**Kellerraum inklusive

**große Terrasse

**E-Auto-Ladestation verfügbar

** WG geeignet

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Objekt befindet sich in dem Gewerbegebiet Esslingen-Sirnau und bietet die perfekte Balance aus optimaler Verkehrsanbindung und naturnaher Erholung.

Natur pur: Direkt an der Rückseite des Gebäudes erstreckt sich ein idyllisches Waldgebiet – perfekt für Joggingrunden, Spaziergänge und Erholung im Grünen.

Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten sowie ein Krankenhaus befinden sich nur wenige Kilometer entfernt.

Anbindung: Zwei Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe garantieren eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV. Mit dem Auto sind Sie über die B10 in wenigen Minuten im charmanten Zentrum von Esslingen am Neckar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	158,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Bad 2. OG

Exposé - Galerie



Treppenabgang



Treppenaufgang



WC

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 2. OG



Küche 2. OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2. OG



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Diele 2. OG



Diele 1. OG

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Zimmer 1. OG

Exposé - Grundrisse

