

Exposé

Wohnung in Esslingen

Exklusiver Weitblick in Toplage: Helle, renovierte 4-Zi.-Wohnung mit Einzelgarage *PROVISIONSFREI*



Objekt-Nr. OM-466089

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Anna Dogic

Weinbergstr. 25
73730 Esslingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	101,92 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,21 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	325 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Bilder zeigen den tatsächlichen Zustand der Wohnung. KEINE KI-Bilder, alles echt ♥!

Die renovierte 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren hellen, modernen Zustand und einen exklusiven Panoramablick von bis zu 12 Kilometern über das Neckartal. Genießbar vom großzügigen und einladenden Sonnenbalkon. Hier können Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem geräumigen und hellen Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Eine zusätzliche Abstellnische schafft praktischen Stauraum für alltägliche Dinge und sorgt von Beginn an für Ordnung und Übersicht.

Rechts vom Eingangsbereich aus befindet sich die hochwertige, moderne Einbauküche. Sie ist vollständig ausgestattet mit Elektrogeräten wie Herd, Backofen und Spülmaschine und kann für 4.000 € übernommen werden.

Von dem Eingangsbereich links aus gelangen Sie in das helle und großzügige Wohnzimmer, von dem aus Sie sofort den beeindruckenden Weitblick genießen können.

Verbunden mit dem Wohnzimmer befindet sich ein heller Essbereich, der sich aber auch flexibel als viertes Zimmer einteilen lässt. Die Raumaufteilung können Sie ganz individuell an Ihre Bedürfnisse anpassen (siehe Grundriss).

Im weiteren Bereich der Wohnung finden sich das separate Gäste-WC sowie das helle Tageslichtbad, das mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Das bietet maximalen Komfort im Alltag, ganz ohne Treppenwege.

Das Kinderzimmer ist zur ruhigen Rückseite des Hauses ausgerichtet und bietet damit ideale Voraussetzungen für erholsame Nächte. Das zweite Schlafzimmer verfügt zusätzlich noch über einen eigenen direkten Zugang zum südlichen Sonnenbalkon. Auch auf dieser Seite können Sie die ruhige Wohnlage genießen.

Der südliche Sonnenbalkon ist gleich von drei Seiten zugänglich: Über das Wohnzimmer, den Ess- bzw. Viertzimmerbereich sowie das zweite Schlafzimmer. Hier erwartet Sie ein atemberaubender Panoramablick, der den Alltag manchmal auch wie Urlaub fühlen lässt.

Zur Wohnung gehört noch ein großer Kellerraum mit Licht und Strom, sowie eine geräumige Einzelgarage mit viel Platz für ein großes Auto (auch SUV) sowie Fahrräder, eine Werkbank und sonstige Dinge mit elektrischem Tor.

Preiszusammensetzung:

349.000 € Wohnung

4.000 € Einbauküche

25.000 € Einzelgarage

Summe: 378.000 €

Hinweis: Das Objekt verfügt über KEINEN Aufzug. Der Zugang zum Hauseingang erfolgt über Außentreppen (siehe Abbildung).

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem zeitgemäß renovierten und modernen Zustand. Durch eine Reihe gezielter Modernisierungsmaßnahmen wurde die Immobilie über die Jahre kontinuierlich aufgewertet und ihr Wert nachhaltig gesichert:

- 1998: Heizung - Öl Zentralheizung
- 2000: Neuversiegelung der Fassade
- 2006: Einbau von neuen Fenstern mit 2-Fach-Isolierverglasung

- 2006: Dachsanierung inklusive Dämmung
- 2023: Umfassende Renovierung der Wohnung: neuer Bodenbelag, frisch tapeziert und gestrichen, modernisiertes Bad sowie Einbau einer neuen Einbauküche

Die Gemeinschaftsbereiche des Hauses hinterlassen gleichermaßen einen gepflegten Eindruck. Zusätzlich steht ein trockener Kellerbereich zur Verfügung.

Kein Renovierungsstress, keine Wartezeit: Hier können Sie direkt Ihren Alltag beginnen und Ihr neues Zuhause in vollen Zügen genießen.

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- Provisionsfrei – Verkauf direkt durch den Eigentümer – ohne Makler

→ Es fällt keine Käuferprovision an, wodurch Ihr eingesetztes Eigenkapital geschont wird

Nochmals die Highlights auf einem Blick:

- Renovierte 4-Zimmer-Wohnung
- Riesiger südlicher Sonnenbalkon mit traumhaften Weitblick
- Moderne Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Modernes Tageslichtbad inkl. Waschmaschinenanschluss
- Separates Gäste-WC
- Sehr große Einzelgarage mit elektrischen Tor

Hinweis: Es gibt KEINEN Aufzug im Haus und der Eingang erfolgt über die Außentreppe (siehe Bild).

Lage

Die Weinbergstraße liegt in einem etablierten und begehrten Wohnviertel. Ruhig am Hang gelegen, hoch über dem Neckartal. Besonders hervorzuheben ist die zurückgezogene Position in einer verkehrssarmen Anliegerstraße, die eine freie Panoramansicht über das Neckartal von bis zu 12 Kilometern ermöglicht.

Die ruhige Wohnlage schließt eine exzellente Erreichbarkeit dabei keineswegs aus: Sowohl der Bahnhof als auch die Bundesstraße sind in wenigen Minuten erreichbar. Ideal für alle, die Stille und kurze Wege in die Stadt oder zum Arbeitsplatz miteinander verbinden möchten.

Esslingen gehört zu den attraktivsten Wohnadressen im Stuttgarter Raum. Die lebendige historische Altstadt, eine gut ausgebaute Alltagsinfrastruktur, vielfältige Bildungseinrichtungen und die Nähe zu renommierten Arbeitgebern machen die Stadt zu einem Ort mit überdurchschnittlicher Lebensqualität und sorgen dauerhaft für eine starke Nachfrage nach Wohnraum.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

Alle wichtigen Einrichtungen des Alltags sind schnell und bequem zu Fuß erreichbar:

- Innenstadt Esslingen-Zell mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants: ca. 600 m
- S-Bahnhof Esslingen-Zell mit Direktverbindung nach Stuttgart: ca. 700 m
- Schulen: ca. 500 m, Kindergärten: ca. 800 m

Auch überregional ist die Lage bestens angebunden:

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

Ein Standort in Toplage, der Ruhe, kurze Alltagswege und exklusiven Panoramablick vereint.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,55 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Sonnendurchflutetes Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Home Office mit Balkonzugang



Helles und großes Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Moderne und großzügige Küche



Ruhiges & helles Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Modernes Tageslichtbad

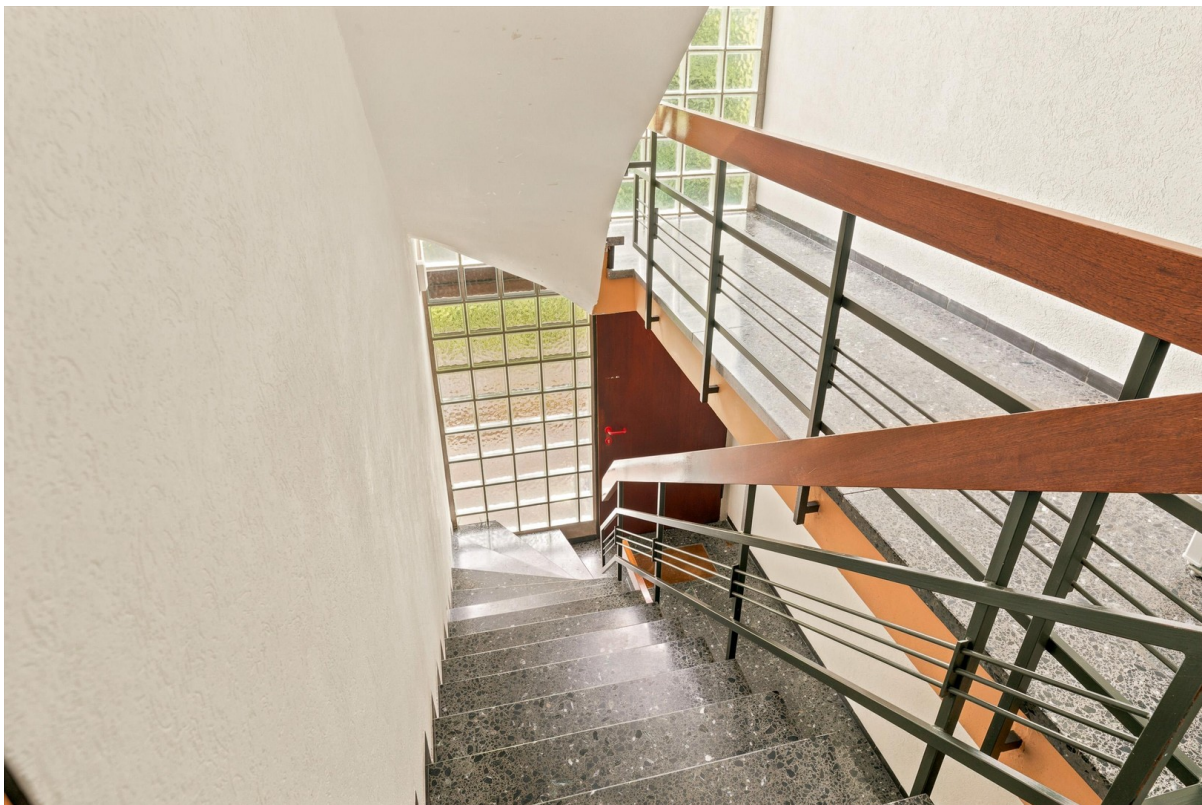


Gepflegtes separates Gäste WC

Exposé - Galerie



Lichterfüller & großer Flur



Gepflegtes Treppenhaus

Exposé - Galerie



Großräumiger Kellerraum



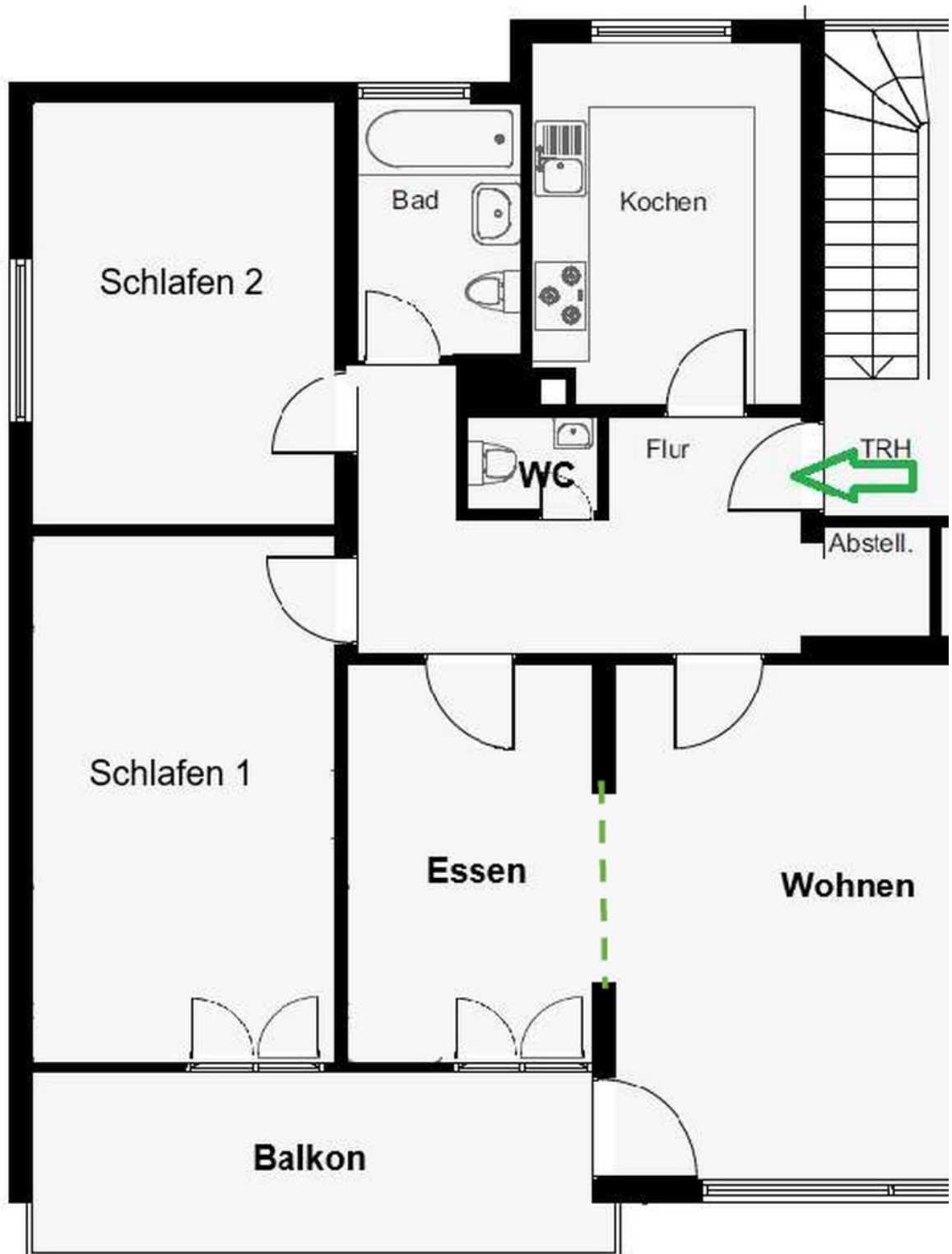
Außenansicht

Exposé - Galerie



Geräumige Einzelgarage

Exposé - Grundrisse



Grundriss