

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Esslingen

**Provisionsfrei: 4,5 Zimmer Altbaucharme & Homeoffice  
nahe Marktplatz**



Objekt-Nr. OM-472189

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Anna Kalusok

73728 Esslingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	15.09.2026
Zimmer	4,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	99,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	370 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 4,5-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung im Hochparterre eines Altbaus aus dem Baujahr 1950, die historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet. Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage der Esslinger Innenstadt - nur ein paar Gehminuten vom Marktplatz entfernt.

Die Wohnung besteht aus einer Hauptwohnung mit drei Zimmern, Wohnküche und eigenem Badezimmer. Ergänzt wird diese durch eine separate Einliegereinheit, die sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer, für größere Kinder oder zur separaten Vermietung eignet. Dieser zusätzliche Raum verfügt über eine eigene Küchenzeile sowie eine Badewanne. Eine klassische, altbautypische Toilette auf dem Flur unterstreicht den historischen Charakter des Hauses.

Die Wohnung selbst verfügt über keinen Parkplatz, es stehen aber wie in der Esslinger Innenstadt üblich Anwohnerparkplätze in nur 20m Entfernung zur Verfügung.

Die Wohnung wird von uns als Familie selbst bewohnt. Wir verkaufen ausschließlich wegen eines Umzugs in die Nähe der Großeltern unserer Kinder.

## Ausstattung

Das Gebäude gehört zu einer kleinen Wohnungseigentümergeinschaft mit lediglich vier Parteien. In den vergangenen zehn Jahren wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu zählen der Fassadenanstrich im Jahr 2015, der Einbau einer neuen Siedle-Klingelanlage im Jahr 2024, die Dachsanierung im Jahr 2025 sowie die aktuell noch stattfindende Treppenhaussanierung im Sommer 2026. Zur Wohnung gehört außerdem ein ca. 30 m<sup>2</sup> großer separater Holzkeller, der sich sehr gut als Werkstatt oder zusätzlicher Lagerraum nutzen lässt. Zusätzlich besteht ein Anteil am Gewölbekeller.

Auch die Wohnung selbst wurde in den letzten Jahren modernisiert. Im Jahr 2022 wurde eine Fußbodenheizung installiert, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die Bodenbeläge wurden erneuert und bestehen aus hochwertigem Vollholz aus dem Schwarzwald in den Wohnräumen sowie aus Fliesen in Flur, Küche und Bad. Das Badezimmer der Hauptwohnung wurde modernisiert und beinhaltet eine energieeffiziente Waschmaschine und einen Wärmepumpentrockner. Die Küche wurde im Jahr 2023 mit neuen, energieeffizienten Markenelektrogeräten ausgestattet.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Innenstadt von Esslingen am Neckar, einer der schönsten und historischsten Städte der Region Stuttgart. Die Altstadt mit ihren liebevoll erhaltenen Fachwerkhäusern, kleinen Gassen und Plätzen prägt das besondere Flair und macht die Innenstadt zu einem lebendigen und zugleich charmanten Wohnumfeld.

Der Marktplatz ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar und bildet das Herz der Stadt. Er wird aktuell umfassend erneuert und aufgewertet, was die Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Innenstadt bis zur Fertigstellung im Jahr 2027 weiter steigern wird. Der regelmäßig stattfindende Wochenmarkt, zahlreiche Cafés, Restaurants sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot sorgen für urbanes Leben direkt vor der Haustür.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Kindertagesstätten, Kindergärten und Gymnasien befinden sich ebenso in fußläufiger Entfernung wie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte und kleinere Fachgeschäfte. Auch Freizeit- und Naherholungsangebote entlang des Neckars sowie die umliegenden Weinberge sind fußläufig oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Die Esslinger Burg ist ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der Nähe zu Stuttgart eignet sich die Innenstadtlage sowohl für Eigennutzer als auch für Berufspendler. Insgesamt bietet

die Esslinger Innenstadt eine seltene Kombination aus historischem Ambiente, urbaner Lebensqualität und hoher Nachfrage, was sie zu einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt macht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	146,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 3



Holzkeller

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ansicht 1



Schlafzimmer Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ansicht 3



Schlafzimmer Ansicht 4



Schlafzimmer Ansicht 5

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Ansicht 1



Kinderzimmer Ansicht 2



Kinderzimmer Ansicht 3

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Ansicht 4



Küche Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Küche Ansicht 2



Küche Ansicht 3

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche zu Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer Hauptwohnung



Badezimmer Hauptwohnung 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer Hauptwohnung 3



Flur Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Flur Ansicht 2



Küchenzeile Gästezimmer



Gästezimmer Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Gästezimmer Ansicht 2



Gästezimmer Ansicht 3



Badewanne Gästezimmer

# Exposé - Galerie

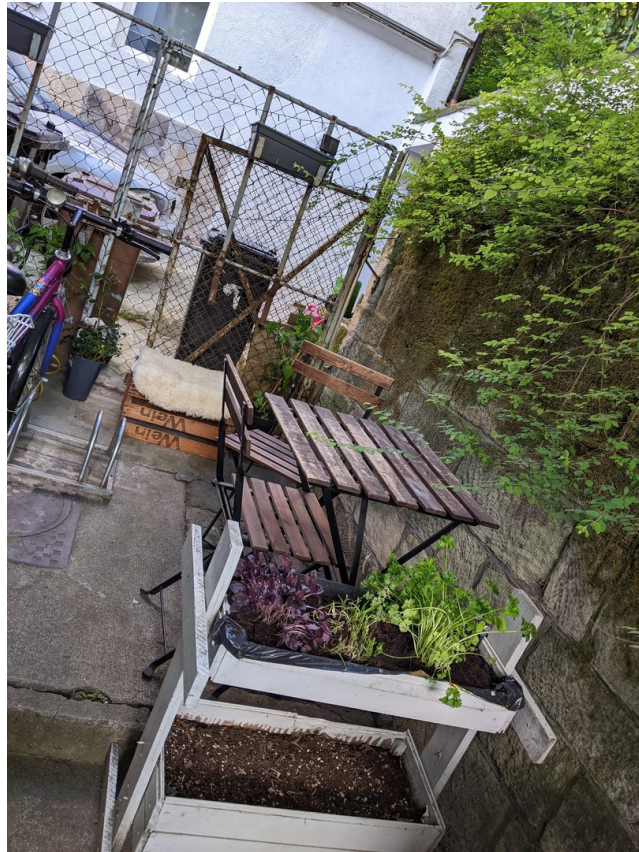


Außentoilette



Hausansicht

# Exposé - Galerie

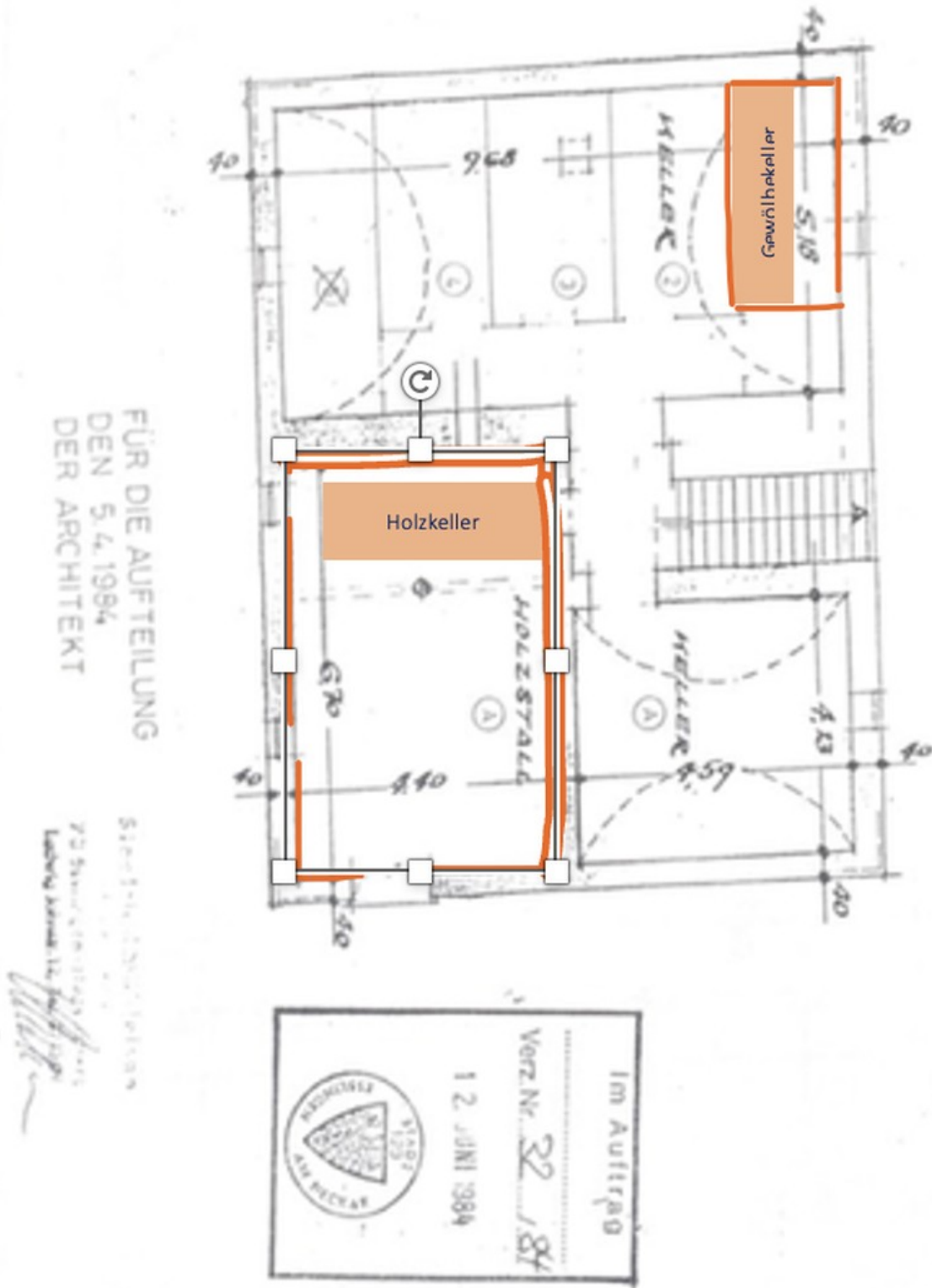


Außenbereich



Eingang Holzkeller

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

