

Exposé

Wohnung in Esslingen

**Wohnen mit traumhaftem Ausblick: Helle 4. Zi. Wohnung
+ Einzelgarage *PROVISIONSFREI***



Objekt-Nr. OM-472712

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Dogic

73730 Esslingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Hausgeld mtl.	326 €
Zimmer	4,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	101,89 m ²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	7,24 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Bilder zeigen den tatsächlichen Zustand der Wohnung. KEINE KI-Bilder, sondern echte Aufnahmen!

PROVISIONSFREIER Verkauf direkt vom Eigentümer und sofort bezugsfertig.

Diese renovierte 4-Zimmer-Wohnung begeistert mit ihrem hellen, modernen Ambiente sowie einem einzigartigen Panoramablick von bis zu 12 Kilometern.

Den beeindruckenden Ausblick genießen Sie ganz entspannt vom großzügigen Sonnenbalkon. Einziehen, wohlfühlen und das neue Zuhause sofort genießen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Flur mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Eine praktische Abstellnische bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für Ordnung im Alltag.

Direkt rechts befindet sich die moderne Einbauküche. Sie ist mit hochwertigen Elektrogeräten wie Herd, Backofen und Spülmaschine ausgestattet und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Links vom Eingangsbereich gelangen Sie in das helle, großzügige Wohnzimmer. Von hier aus eröffnet sich Ihnen bereits der beeindruckende Weitblick über das Neckartal.

Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich der freundliche Essbereich. Dieser lässt sich bei Bedarf auch problemlos als viertes Zimmer nutzen. So können Sie die Raumaufteilung ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen gestalten (siehe Grundriss). Auf Käuferwunsch errichten wir gerne eine Wand zwischen Wohnzimmer und dem 4. Zimmer.

Im hinteren Bereich der Wohnung befinden sich das separate Gäste-WC sowie das helle Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss. Dadurch genießen Sie zusätzlichen Komfort im Alltag, ohne dafür Treppen nutzen zu müssen.

Das Kinderzimmer liegt auf der ruhigen Rückseite des Hauses und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte und erholsame Nächte. Das zweite Schlafzimmer verfügt zusätzlich über einen direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon, auf dem Sie ebenfalls die ruhige Wohnlage genießen können.

Der großzügige Südbalkon ist insgesamt von drei Räumen aus erreichbar. Vom Wohnzimmer, dem Ess- bzw. vierten Zimmer sowie dem zweiten Schlafzimmer. Hier erwartet Sie ein traumhafter Panoramablick, der den Alltag ein Stück weit wie Urlaub wirken lässt.

Zur Wohnung gehören außerdem ein großer Kellerraum mit Strom- und Lichtanschluss sowie eine geräumige Einzelgarage mit elektrischem Tor. Sie bietet ausreichend Platz für ein großes Fahrzeug oder weitere Abstellmöglichkeiten.

Preiszusammensetzung:

349.000 € Wohnung

4.000 € Einbauküche

25.000 € Einzelgarage

Gesamtkaufpreis: 378.000 €

Hinweis: Das Gebäude verfügt über keinen Aufzug. Der Hauseingang ist über Außentreppen erreichbar (siehe Abbildung).

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem renovierten und gepflegten Zustand. Durch verschiedene Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurde das Objekt laufend instand gehalten und langfristig aufgewertet:

- 1998: Einbau einer Öl-Zentralheizung
- 2000: Erneuerung des Fassadenanstrichs
- 2006: Einbau neuer Fenster mit 2-fach-Isolierverglasung
- 2006: Dachsanierung einschließlich Wärmedämmung
- 2023: Renovierung der Wohnung mit neuem Bodenbelag, frisch tapezierten und gestrichenen Wänden, renoviertes Badezimmer sowie einer neuen Einbauküche inkl. Elektrogeräte.

Auch die gemeinschaftlich genutzten Bereiche des Hauses befinden sich in einem gepflegten Zustand. Darüber hinaus gehört ein trockener Kellerraum zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Aufwendige Renovierungsarbeiten entfallen: die Wohnung ist bezugsfertig, sodass Sie ohne Verzögerung einziehen und Ihr neues Zuhause von Anfang an genießen können.

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

- Direkt vom Eigentümer – ohne Maklerprovision

→ Der Verkauf erfolgt provisionsfrei. Für Sie fällt keine Käuferprovision an, wodurch Sie Eigenkapital sparen.

Ihre Highlights auf einen Blick:

- Renovierte, bezugsfreie 4-Zimmer-Wohnung
- Großzügiger Südbalkon mit beeindruckendem Panoramablick
- Moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Helles Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss
- Separates Gäste-WC
- Geräumige Einzelgarage mit elektrischem Tor

Hinweis: Das Gebäude verfügt über keinen Aufzug. Der Hauseingang ist über die Außentreppen erreichbar (siehe Abbildung).

Lage

Die Weinbergstraße befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen Esslingens. In ruhiger Hanglage oberhalb des Neckartals gelegen, bietet sie eine angenehme Wohnatmosphäre und einen beeindruckenden Panoramablick von bis zu 12 Kilometern über das Neckartal. Die verkehrsberuhigte Anliegerstraße sorgt dabei für ein besonders entspanntes und privates Wohnumfeld.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung. Der Bahnhof sowie die Bundesstraße sind innerhalb weniger Minuten erreichbar und ermöglichen kurze Wege in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Arbeitsplätzen. Ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch bestens angebunden sein möchten.

Esslingen zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten der Region Stuttgart. Die historische Altstadt mit ihren zahlreichen Fachwerkhäusern, das vielfältige Einkaufs- und Gastronomieangebot, eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie zahlreiche Schulen und Kindergärten tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. Ergänzt wird dies durch die Nähe zu namhaften Arbeitgebern, wodurch die Nachfrage nach Wohnraum in Esslingen dauerhaft hoch bleibt.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem zu Fuß erreichbar:

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

Auch die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz überzeugt:

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

Eine Wohnlage, die Ruhe, eine hervorragende Infrastruktur und einen außergewöhnlichen Weitblick auf ideale Weise miteinander verbindet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,33 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Großer Sonnenbalkon

Exposé - Galerie



Lichtdurchflutetes Wohnzimmer



Essbereich/Büro/4. Zimmer

Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer mit Balkon



Ruhiges Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Tageslichtbad mit Badewanne



Separates & modernes WC

Exposé - Galerie

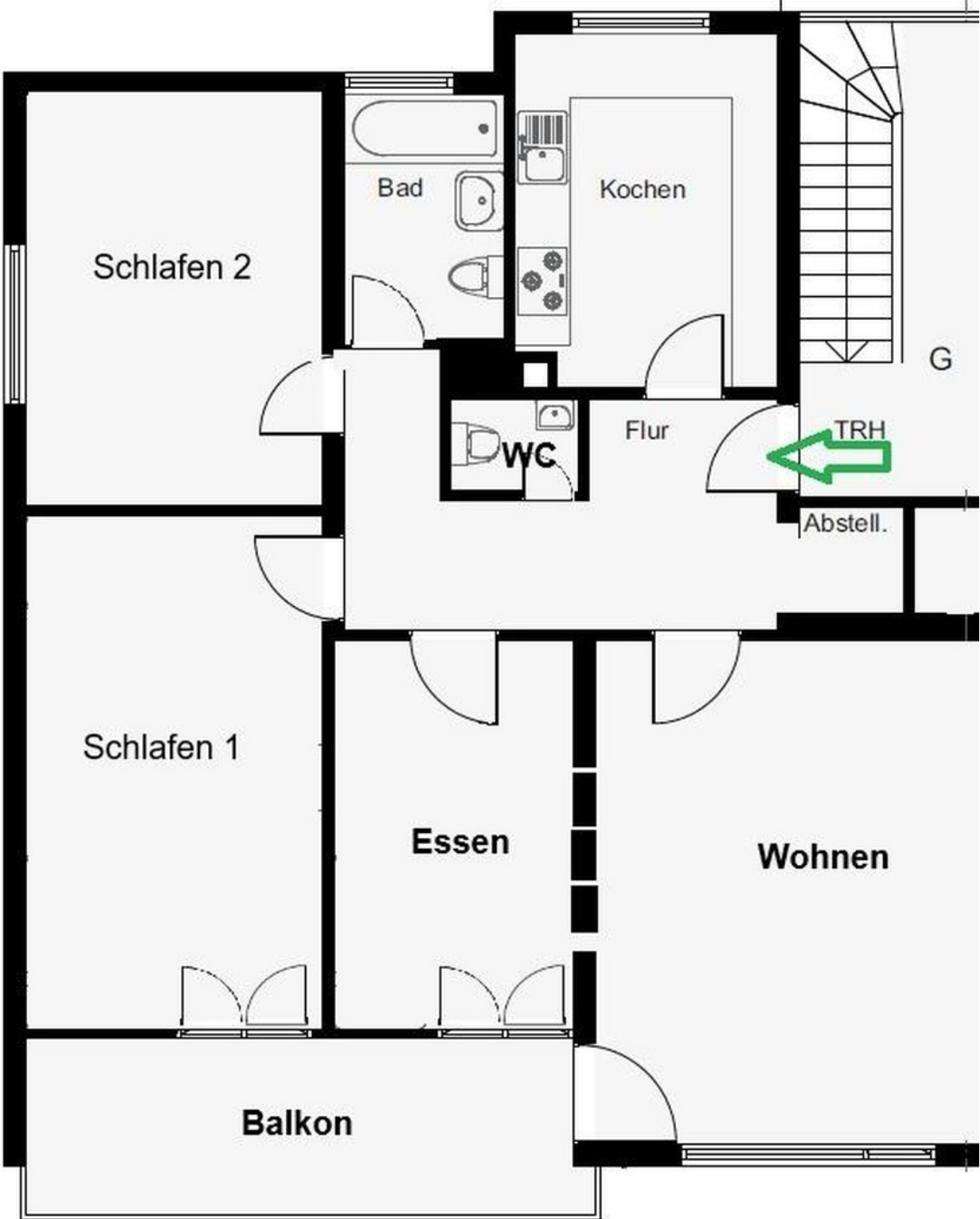


Gepflegtes Gebäude



Einzelgarage mit viel Platz

Exposé - Grundrisse



Grundriss