

ESSLINGEN AM NECKAR · OBERESSLINGEN

Helle 3,5-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Einbauküche, Eichendielen, Fußbodenheizung und Balkon

Kreuzstraße 55 · 73730 Esslingen · Wohnung Nr. 10, 1. Obergeschoss

100 m²	3,5 Zimmer	1. OG	sofort
Wohnfläche	Küche, Bad, separates WC	mit Balkon	bezugsfrei

KALTMIETE

1.400 €

zzgl. Nebenkosten-Vorauszahlung **230 €**

Tiefgaragen-Stellplatz (optional) **80 €**

provisionsfrei · direkt vom Eigentümer



DIE WOHNUNG

Großzügig geschnitten, umfassend saniert, sofort bezugsfrei

Die Wohnung im 1. Obergeschoss wurde 2023 von Grund auf saniert: Böden, Decken, Türen, Bad und WC sind neu. 2026 kamen neue Fenster mit Balkontür, eine neue Wohnungseingangstür und eine hochwertige Einbauküche hinzu. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Fenstern nach zwei Seiten und Balkon.



Die offene Küche schließt an den Essbereich an. Schlafzimmer mit Einbauschrank und ein zweites Zimmer, ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer, liegen getrennt vom Wohnbereich. Bad mit bodengleicher Dusche, separates WC und ein langer Flur mit Stauraum ergänzen den Grundriss.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und die Mitbenutzung des Fahrradraums. Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann für 80 € im Monat zusätzlich angemietet werden.

AUSSTATTUNG

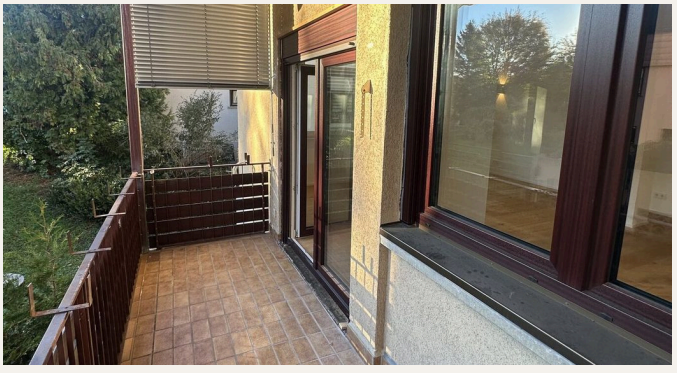
- **Eichendielen** in Wohn- und Schlafräumen und im Flur
- **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung
- **Hochwertige Einbauküche** 2026, mit Kochinsel und Kombi-Dampfgarer
- **WC** separat vom Bad
- **Einbauschrank** im Schlafzimmer
- **Kellerabteil** und Fahrradraum
- **Feinsteinzeug** großformatig in Küche, Bad und WC
- **Fenster, Balkon- und Eingangstür** neu 2026
- **Bad** mit bodengleicher Dusche, Grohe-Armaturen, Handtuchheizkörper
- **LED-Beleuchtung** in allen Räumen, teils dimmbar
- **Balkon** ca. 7,7 m², gefliest, mit Markise
- **Tiefgaragen-Stellplatz** optional, 80 €/Monat















GRUNDRISS



3D-Darstellung, nicht maßstäblich.

LAGE

Die Wohnanlage liegt in Oberesslingen, einem gewachsenen Wohnstadtteil östlich der Esslinger Innenstadt. Einkauf für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und Busverbindungen finden sich in der Umgebung. Altstadt und Bahnhof Esslingen mit S-Bahn und Regionalverkehr nach Stuttgart sind gut erreichbar.

OBJEKTDATEN

Objektart	Etagenwohnung, WE Nr. 10
Baujahr	1980, saniert 2023
Etage	1. Obergeschoss
Wohnanlage	Kreuzstraße 55 und 55/1 · 25 Wohnungen, Tiefgarage
Nebenräume	Kellerabteil, Fahrradraum
Heizung	Zentralheizung (Heizöl), Fußbodenheizung
Energieausweis	Verbrauchsausweis, 127 kWh/(m²·a), Klasse D, gültig bis 08/2028
Bezug	ab sofort

MIETKONDITIONEN

Kaltmiete	**1.400 €**
je m² Wohnfläche	ca. 14 €
Nebenkosten-Vorauszahlung	230 €
Betriebskosten inkl. Grundsteuer	ca. 96 €
Heizung und Warmwasser nach Verbrauch	ca. 134 €
Gesamtmiete	**1.630 €**
Tiefgaragen-Stellplatz	80 €
optional, zzgl. zur Wohnungsmiete	
Kaution	4.200 €
drei Nettokaltmieten	
Provision	keine

Für die Bewerbung: Mieterselbstauskunft, Einkommensnachweise der letzten drei Monate und SCHUFA-Auskunft.

Nebenkosten auf Grundlage des Wirtschaftsplans 2027 der Eigentümergemeinschaft und der Heizkosten bewohnter Jahre; jährliche Abrechnung. Strom schließt der Mieter direkt mit einem Versorger ab. Alle Angaben beruhen auf Unterlagen des Eigentümers und der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.