

Exposé

Dachgeschosswohnung in Esslingen

4-Zimmer Dachgeschoss Wohnung mit großem Südbalkon und herrlichem Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-300587

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **355.000 €**Ansprechpartner:
Joachim Münzenmaier73732 Esslingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahmedatum	01.09.2024
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	90,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Immobilienpreise steigen wieder...(siehe Artikel unter Sonstiges), verpassen Sie also nicht Ihre Chance...

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im DG eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten+1 Büroeinheit.

Die Wohnung verfügt über:

- ein Wohnzimmer
- ein Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- eine Küche
- ein großes Bad (Tageslichtbad) mit Badewanne, separater begehbare Dusche, WC und Waschbecken
- einen südlich ausgerichteten großen Balkon (3,75 m x 1,75 m)
- einen Abstellraum in der Wohnung
- einen Kellerraum (im UG)

Im Erdgeschoss befinden sich die Gemeinschaftsräume, wie Waschmaschinen- und Fahrradraum.

Suchen Sie eine Wohnung zur Eigennutzung, dann könnten Sie sofort einziehen.

Als Kapitalanlage lässt sich die Wohnung auch problemlos zu sehr guten Konditionen vermieten.

Die Wohnung steht leer und kann jederzeit besichtigt werden.

Auf Wunsch kann ein Außenstellplatz (+10.000 EUR) oder eine Doppelgarage (+48.000 EUR) zusätzlich erworben werden.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst ein Bild von der Immobilie.

Ausstattung

Highlights der Wohnung

- großer nach Süden ausgerichteter Balkon (3,75 m x 1,75 m)
- großzügiges Wohn- und Esszimmer
- großzügiges Badezimmer (raumhoch gefliest) mit Badewanne, separate begehbare Dusche (komplett gefliest) und WC
- separates Gäste WC
- Abstellraum neben der Küche
- Abstellraum im Keller (UG)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Handelsblatt, Donnerstag, 08.08.2024 - Auszug

Am Immobilienmarkt geht es aufwärts: Darauf deutet der neue Immobilienpreisindex Greix des Kiel Instituts für Weltwirtschaft hin. Demnach zeigt sich am Markt im zweiten Quartal 2024 eine klare Aufwärtsbewegung. Alle Wohnsegmente – also Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser – legen laut den aktuellen Daten gegenüber dem Vorquartal im Wert zu und übertreffen dabei auch die aktuellen Inflationsraten.

Trendumkehr am Markt: Der Greix-Index zeigt für das zweite Quartal dieses Jahres nicht nur einen allgemeinen Zuwachs über alle Immobiliensegmente hinweg, sondern auch einen besonders großen Sprung bei den Mehrfamilienhäusern. Sie verteuerten sich nach einem deutlichen Rückgang im Vorquartal um 4,4 Prozent. Der Index hat hohe Relevanz, denn er wird auf Basis tatsächlicher, notariell beglaubigter Verkaufspreise berechnet. Insgesamt untersucht er 20 deutsche Städte und Regionen

TD (Thomas Daily) Morning News, Donnerstag, 08.08.2024

Greix: Wohnimmobilienpreise auf breiter Front gestiegen

Der auf den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse basierende Index Greix zeigt für das 2. Quartal für alle Wohnsegmente erstmals seit rund zwei Jahren wieder auf breiter Front ein Plus. Im Vergleich zum 1. Quartal sind die Preise für Mehrfamilienhäuser um 4,4 % gestiegen, wobei am Markt aufgrund geringer Transaktionen eine hohe Volatilität herrscht. Eigentumswohnungen verteuerten sich um 2,4 %. Unter den Top 7 stiegen die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorquartal am deutlichsten in Hamburg (+4,3 %) und Frankfurt (+3,7 %). Düsseldorf (+2,2 %) liegt knapp unter dem Durchschnitt, in Stuttgart (+0,6 %) geht es leicht nach oben, in Köln (-0,6 %) gegen den Trend leicht nach unten. Außerhalb der Metropolen ist die Preisentwicklung weniger einheitlich, der Trend zeige jedoch auch hier nach oben. "Bestätigt sich die Preiswende, wäre die Korrekturphase nur die Unterbrechung eines lang anhaltenden Aufwärtstrends gewesen", so Jonas Zdrzalek, Immobilienexperte am IfW Kiel, das den Index erstellt

Lage

Das Objekt befindet sich im Esslinger Stadtteil Hegensberg in der Nähe von Streuobstwiesen, welche sich hinter dem Haus befinden.

Die Nähe zum Naherholungsgebiet Jägerhaus, wunderschöne Panoramen und die optimale Verkehrsanbindung in die Stadt sind nur einige Annehmlichkeiten der Wohngegend Esslingen/Hegensberg.

Mit rund 2.900 Einwohnern liegt Hegensberg im Nordosten von Esslingen am Neckar in Baden/Württemberg.

Die Bushaltestelle mit direkter Anbindung zum Esslinger Bahnhof befindet sich fußläufig (ca. 1 min.) vom Objekt. Ärzte, Bäcker, Banken, Friseur, Apotheke, Kindergarten, Schule, Sportvereine und etwaige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im näheren Umkreis. Diverse Restaurants und Freizeitmöglichkeiten sind im Zentrum von Esslingen sowie im näheren Umkreis vorzufinden. Spaziergänge und Wanderungen im Grünen sind hier direkt von der Wohnung aus möglich. Sportliche Aktivitäten sind im näheren Umkreis, am Naherholungsgebiet Esslingen Jägerhaus mit seinen Waldwegen, Grillstellen und Bachläufen in der direkten Umgebung möglich.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



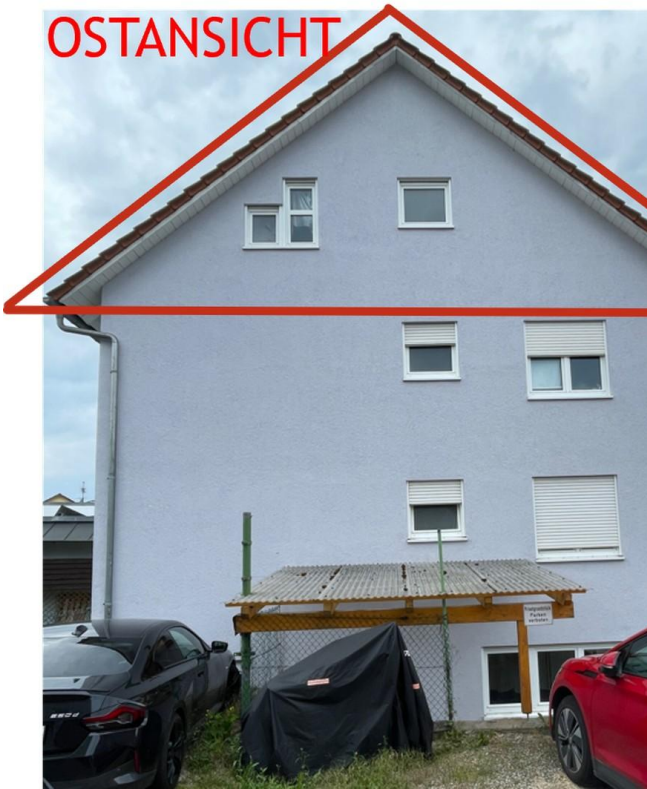
Exposé - Galerie



NORDANSICHT

Exposé - Galerie

OSTANSICHT



OSTANSICHT



Balkonblick ins Grüne

BALKONBLICK INS GRÜNE

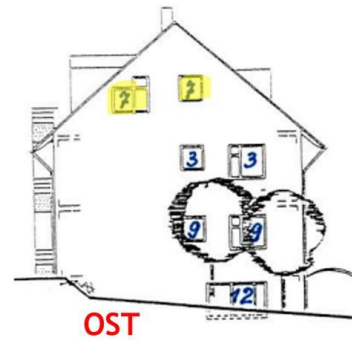
SÜD



WEST



NORD



OST

ANSICHTEN - SKIZZEN

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Schlafzimmer



separates Gäste WC

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Flur



Bad-Tageslichtfenster

Exposé - Galerie



Bad



begehbare Dusche (gefliest)



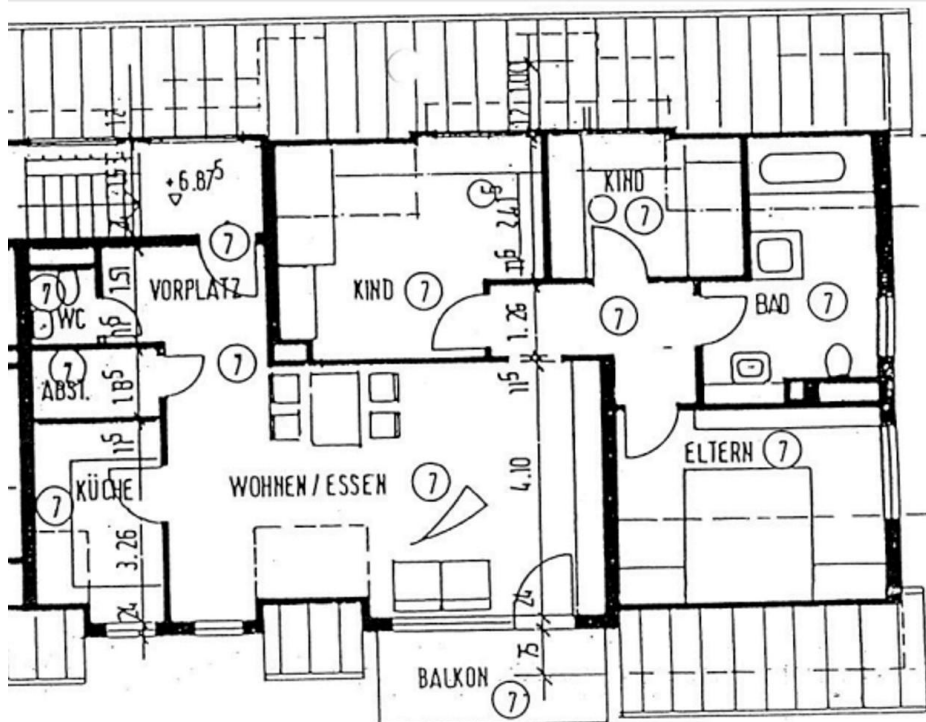
Badewanne im Bad

Exposé - Galerie



Abstellraum in der Wohnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung Nr. 7 (nicht maßstabsgerecht)

Grundriss Wohnung № 7