

# Exposé

## Penthouse in Esslingen

### Penthouse/Galeriewohnung in Esslingens bester Wohnlage - nahe "Jägerhaus"



Objekt-Nr. **OM-303821**

#### Penthouse

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:  
Nachlass-Kanzlei Panz  
Telefon: 07151 1730161

73732 Esslingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,03 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	240 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Galeriewohnung befindet sich im wunderschönen Esslinger Stadtteil "Wiflingshausen", in unmittelbarer Nähe zum bekannten "Jägerhaus", dem dortigen Segelflugplatz sowie Sport- und Freizeitgelände.

Die wunderschöne und sehr gepflegte Dachgeschoss-/Galeriewohnung befindet sich in einem 6-Parteien-Mehrfamilienhaus mit einem ausgesprochen guten Eigentümerklientel.

Vom Wohn-/Esszimmer, der Galerie und insb. dem Balkon genießen Sie einen unverbaubaren Blick bis zur Schwäbischen Alb, dem Fernsehturm und dem Stuttgarter Flughafen, teilweise sogar bis hin zum Thyssen-Tower in Reutlingen.

## Ausstattung

- großer Wohn- / Esszimmerbereich
- 2 Balkone mit unverbaubarem Weitblick
- 1 TG-Stellplatz, 1 Außenstellplatz
- Schlafzimmer
- Kinder bzw. Umkleidezimmer, mit Einbaukleiderschrank
- Badezimmer mit 2 Waschbecken und Badewanne
- WC
- Garderobe mit kleinem Abstellraum
- von der Küche aus zugängliche, ausgelagerte "Speis"
- offenes Wohn- / Esszimmer
- offene GALERIE mit rund 25 qm.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Wiflingshausen befindet sich ca. 3 km oberhalb des Stadtzentrums von Esslingen, das Sie mit dem Auto in rd. 10 Minuten erreichen. Eine Bushaltestelle (Linien 108 und 110) befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Ebenso in fußläufiger Nähe finden sich div. Ausflugslokale, Tennis-/Sportplätze und Reithallen, wie Sie auch im weitläufigen Schurwald eine Auszeit vom Alltag nehmen können.

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	178,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Hier oben wohnen Sie bald

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht



# Exposé - Galerie



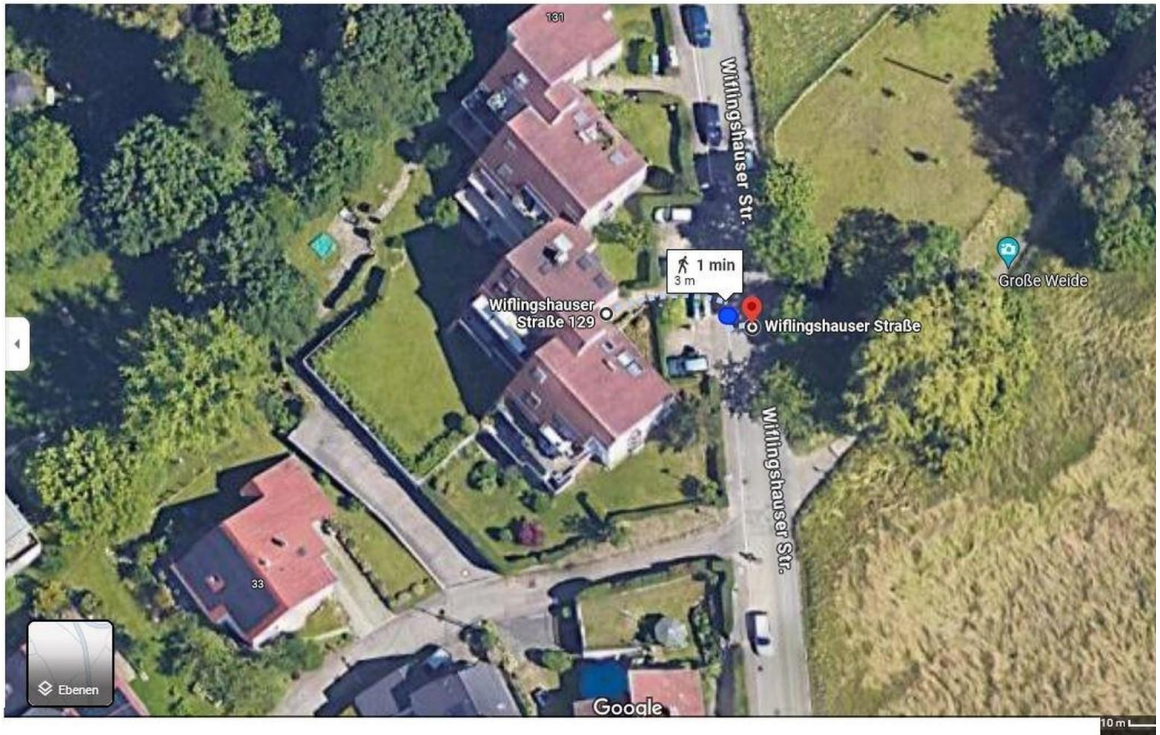
Balkon



Lage - Satellitenansicht 1



# Exposé - Galerie



Lage - Satellitenansicht 2



Wiesen, Felder Ruhe...

# Exposé - Galerie



Das Frühstücksei ist gesichert



Zugang mit Außenstellplätzen



# Exposé - Galerie



Zugang mit Außenstellplätzen



Wohnzimmer



Esszimmer



# Exposé - Galerie



So lässt sich Essen genießen



Galerie

# Exposé - Galerie



Küche



Flur zum Bad- und Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



WC



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleide-/Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Einbaumöbel



Balkon



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Blick ins Tal





# Exposé - Grundrisse

Wohngruppe  
Waldeck

---

## HAUS "A"

### Dachgeschoss: Wohnung 4

Wohnen	$3,36 \times 2,98$	
	+ $3,48 \times 3,36$	
	+ $0,50 \times 1,48 =$	22,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	$3,36 \times 2,73$	
	+ $3,36 \times 1,00 \times 1/2 =$	10,85 m <sup>2</sup>
Essen und Küche	$3,98 \times 2,61$	
	+ $1,00 \times 2,61 \times 1/2 =$	11,70 m <sup>2</sup>
Bad	$2,23 \times 1,61 =$	3,59 m <sup>2</sup>
WC	$2,23 \times 0,98 =$	2,19 m <sup>2</sup>
Ablage und Gang	$1,11 \times 5,11$	
	+ $0,98 \times 0,73 =$	6,38 m <sup>2</sup>
Abstell	$3,36 \times 2,11 =$	7,08 m <sup>2</sup>
Schrank-Abstell	$2,11 \times 3,73$	
	+ $0,60 \times 1,86 =$	8,99 m <sup>2</sup>
Flur	$1,11 \times 4,11 =$	4,56 m <sup>2</sup>
Terrasse	$2,25 \times 2,75 \times 1/2 =$	3,10 m <sup>2</sup>
Terrasse	$4,12 \times 2,50 \times 1/2 =$	5,15 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Wohnfläche:		86,03 m <sup>2</sup>



# Exposé - Anhänge

1. Hausgeldabrechnung 2023

Eigentümer:

Mieter:

Esslingen, den 19. Februar 2024 / cs

Betr.: Ihre Wohnung Nr. 4 und Stellplatz Nr. 4 in Esslingen,  
Betriebskostenabrechnung 2023

Miteigentumsanteile:

Wohnung: 625 Anteile von gesamt 10.000 Anteilen

Abrechnungszeitraum: 01.01.23 bis 31.12.23 = 365 Tage

Ausgaben	Gesamte Umlage in EUR	Schlüssel	Ihr Anteil in EUR
Hausreinigung	1.618,97	16 Wohneinheiten	101,19
Garten, Niederschlagsabwasser	6.637,03	Miteigentumsanteile	414,81
Heizung, Wasser, Abwasser	32.484,00	gem. ABM Abrechnung	1.643,41
Rauchwarnmelder	116,93	Anzahl RWM	0,00
Trinkwasserprobeentnahme	0,00	16 Wohneinheiten	0,00
Strom	601,42	Miteigentumsanteile	37,59
Betriebskosten TG	92,23	12 TG-Stellplätze	7,69
Kabelfernsehen	2.177,13	16 Wohneinheiten	155,51
Müllgebühren (incl. Reinigung)	2.198,31	1 Person	82,52
Versicherung allgemein	2.694,78	Miteigentumsanteile	168,42
Sonstiges	299,69	Miteigentumsanteile	18,73
Wohnungswechsel / Mahnungen		nur Wohnung 4	0,00
			<hr/>
	Summe Ihrer Betriebskosten:		2.629,87
	Ihre Nebenkostenvorauszahlungen:		3.400,00
	Guthaben:		<u>EUR 770,13</u>

Gesamte Betriebskosten 48.953,81

Ihr Guthaben werden wir nach der Eigentümerversammlung Ihrem Konto gutschreiben.

Die neuen Betriebskosten für Ihre Wohnung Nr. 4 wurden auf EUR 240.-- festgesetzt.

Mit freundlichen Grüßen