

# Exposé

## Wohnung in Esslingen

**Stilvolle 3,5-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon und Blick auf den Park in ruhiger Lage!**



Objekt-Nr. OM-314404

**Wohnung**

Verkauf: **429.000 €**

73733 Esslingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	91,60 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\* Verkauf ohne Makler \*\*

Perfekt für Paare oder Singles: Diese stilvolle 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche besticht durch ihren großzügigen Grundriss und den sonnigen Südwest-Balkon. Die Wohnung liegt in einer ruhigen und begehrten Wohnlage in Esslingen-Sulzgries und bietet alles, was man für einen komfortablen Alltag benötigt. Der überdachte Balkon lädt zu jeder Jahreszeit zum Entspannen ein, während die clevere Raumaufteilung für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Mit zwei Kellerräumen und einem zusätzlichen Abstellraum bietet diese Wohnung auch viel Stauraum. Die moderne Einbauküche und die komplett renovierten Sanitäreanlagen runden das Angebot ab.

Blick ins Grüne – Genießen Sie die Aussicht auf den angrenzenden Park.

♂ Alles fußläufig erreichbar – Apotheke, Supermarkt, Bäckerei, Restaurants und mehr in wenigen Gehminuten.

Top Anbindung – Stuttgart ist nur 25 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt. Mit dem Auto ca. 30 Minuten, je nach Verkehr.

Natur pur – Nahe Wanderwege laden zu entspannenden Spaziergängen und Entdeckungstouren ein.

Ein besonderes Highlight: Die Wohnung wird möbliert verkauft und ist ab dem 1. Januar 2025 bezugsfertig.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2023 umfassend renoviert und bietet folgende Ausstattungsmerkmale:

- Hochwertige, dreifach verglaste Fenster für optimale Energieeffizienz und Ruhe.
- Neue Türen im gesamten Wohnbereich.
- Neu installierte Elektrik samt Schaltkasten.
- Neue Heizungsrohre für eine gleichmäßige Wärmeverteilung.
- Neu verlegte Warmwasserleitungen – inklusive Warmwasseranschluss im Gäste-WC.
- Moderne Fliesen im Wohnbereich, Laminat in den Schlafzimmern.
- Neue Einbauküche inklusive moderner Elektrogeräte.
- Komplett erneuertes Gäste-WC und renoviertes Hauptbad mit zusätzlichem WC.
- Zwei praktische Abstellräume im Keller.
- Parkmöglichkeiten: Einzelgarage mit elektrischem Tor und zusätzlicher – inklusive Ladeanschluss für Elektrofahrzeuge (Langsamladen)
- Stellplatz im Freien.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung wird komplett möbliert verkauft, sodass Sie direkt einziehen können. Verfügbar ist die Wohnung ab dem 1. Januar 2025. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich diese attraktive Gelegenheit nicht entgehen zu lassen!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, sonnigen Wohngegend im beliebten Esslinger Stadtteil Sulzgries. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Cafés und Restaurants sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – in nur 25 Minuten erreichen Sie Stuttgart mit Bus und Bahn, während Sie mit dem Auto je nach Verkehrslage etwa 30 Minuten benötigen. Für Natur- und Wanderfreunde bietet die Umgebung zahlreiche Wanderwege, die ideal für Ausflüge ins Grüne sind.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	159,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Terrasse zum Park

# Exposé - Galerie



Küche



Duschbad

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro / Kind



Toilette

# Exposé - Galerie



Außen



Garage

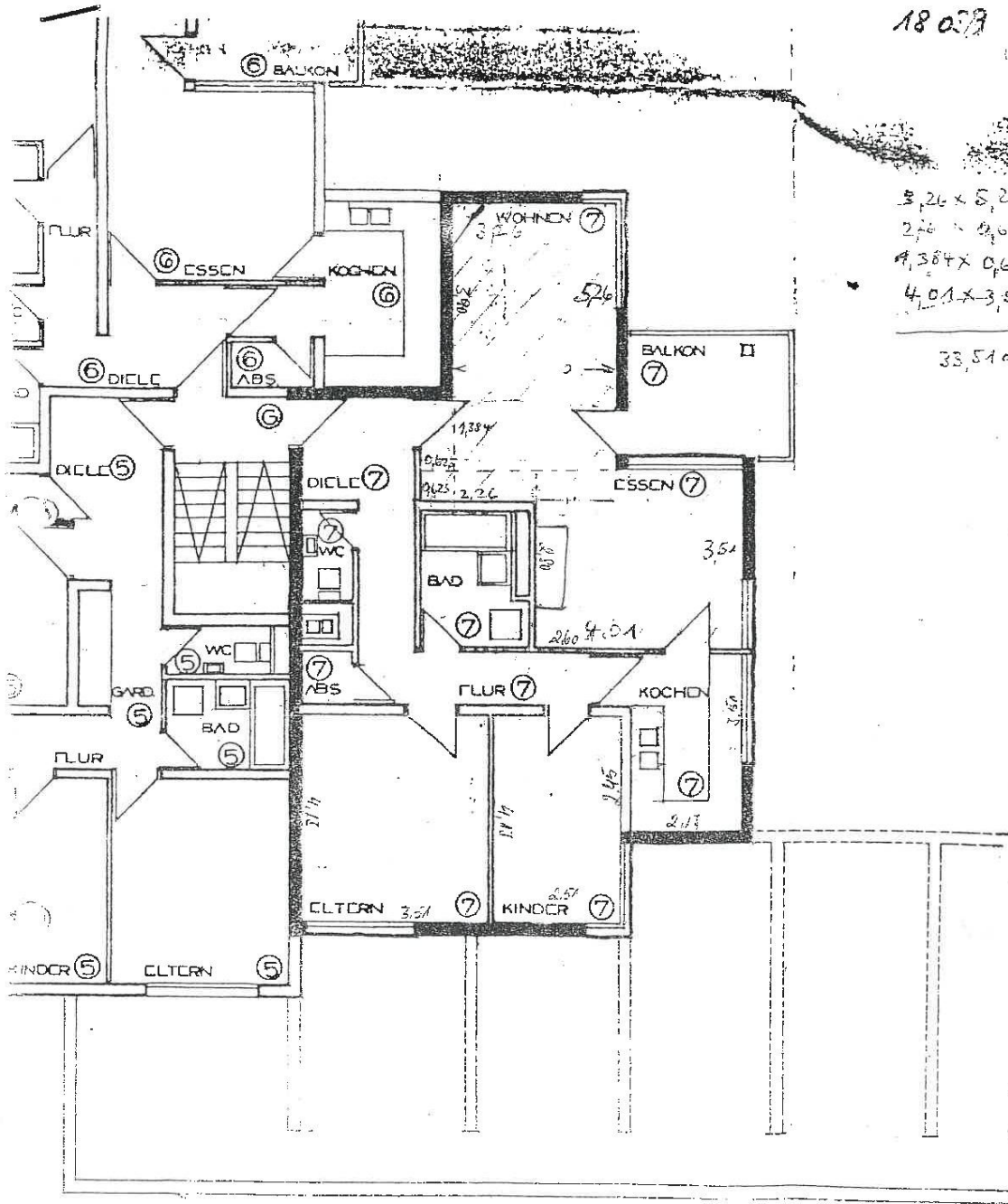


# Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

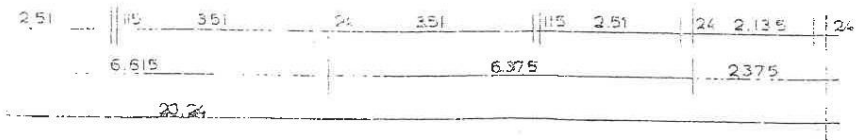
# Exposé - Grundrisse



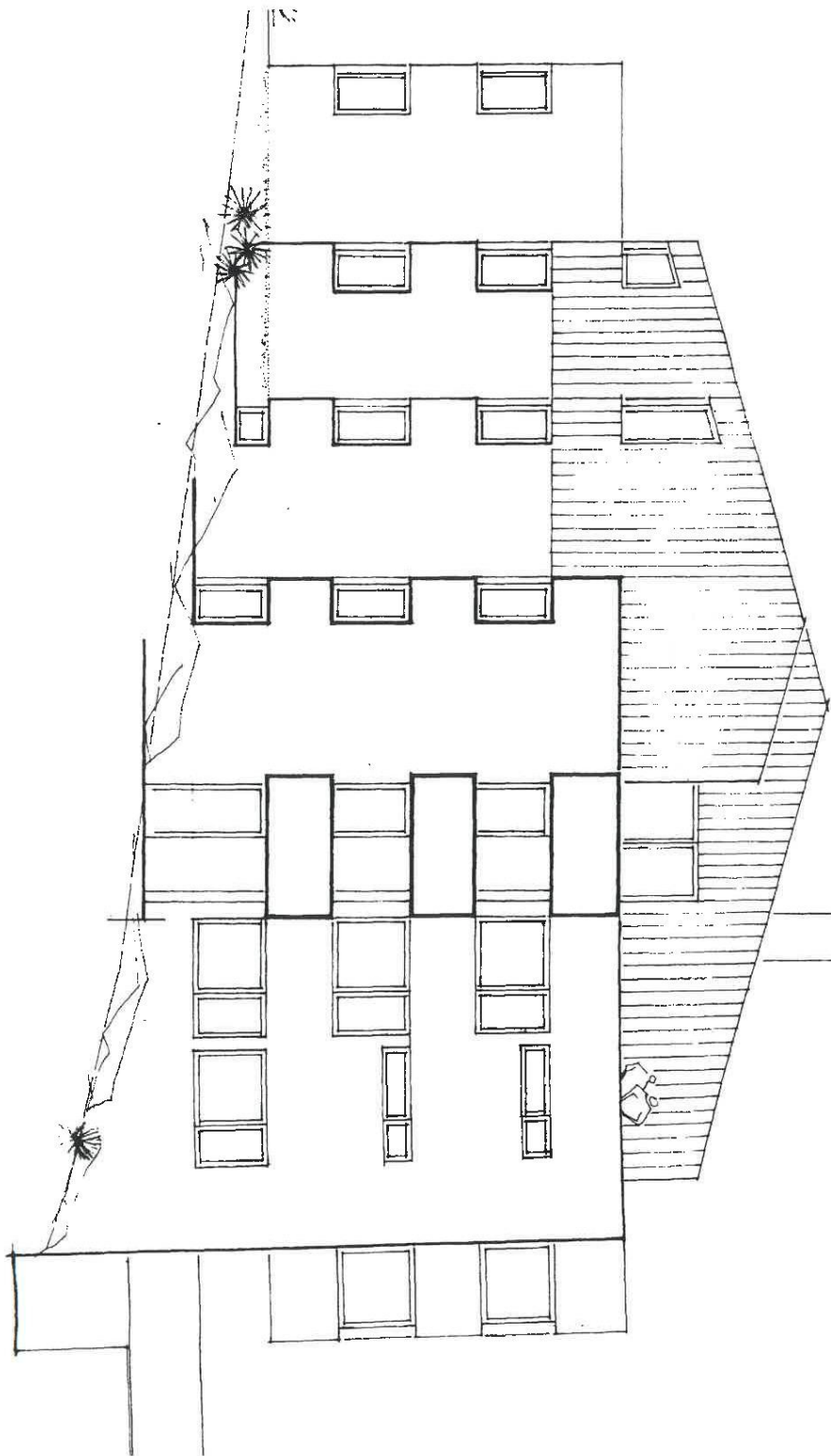
18 039

5,26 x 5,21  
 270 x 2,0  
 9,384 x 0,6  
 4,01 x 3,5

33,51 q



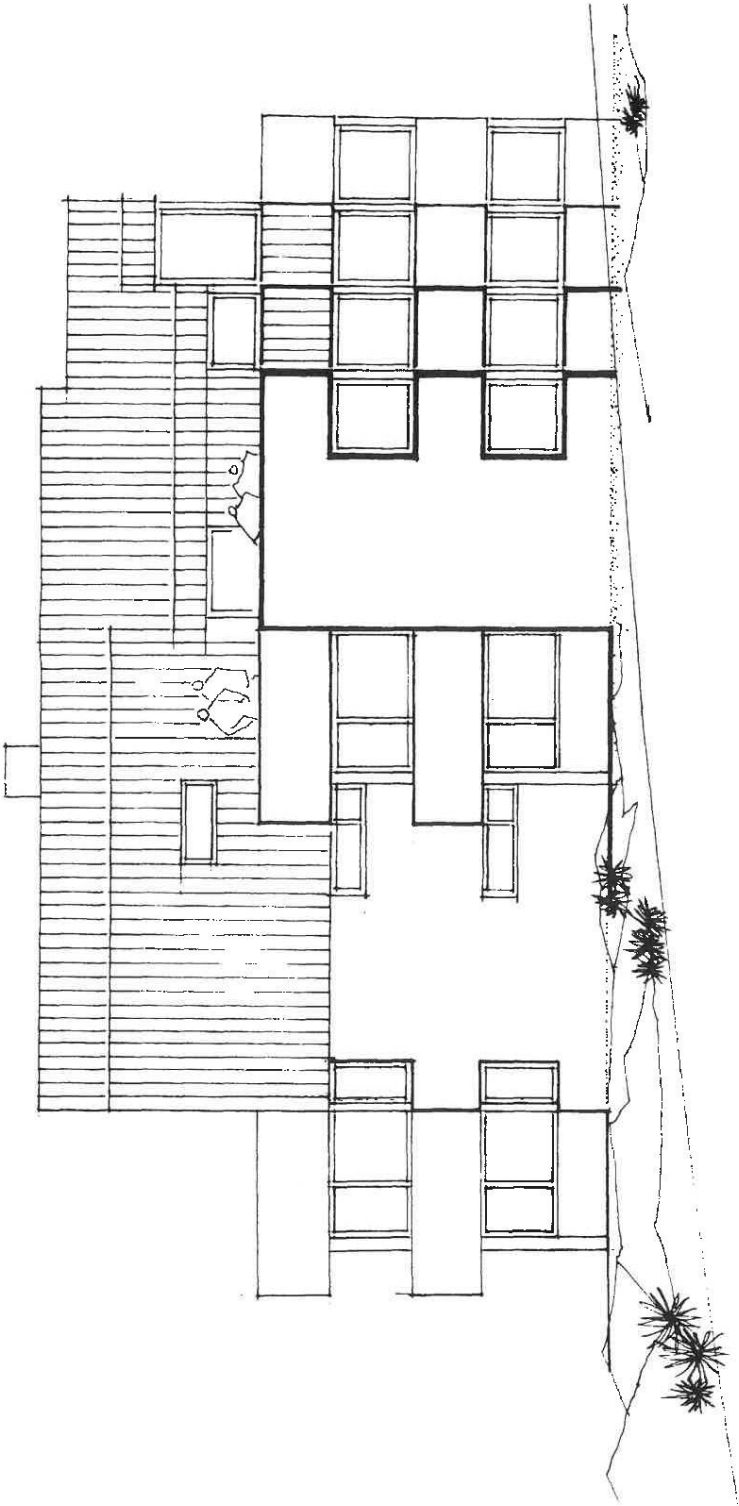
# Exposé - Grundrisse



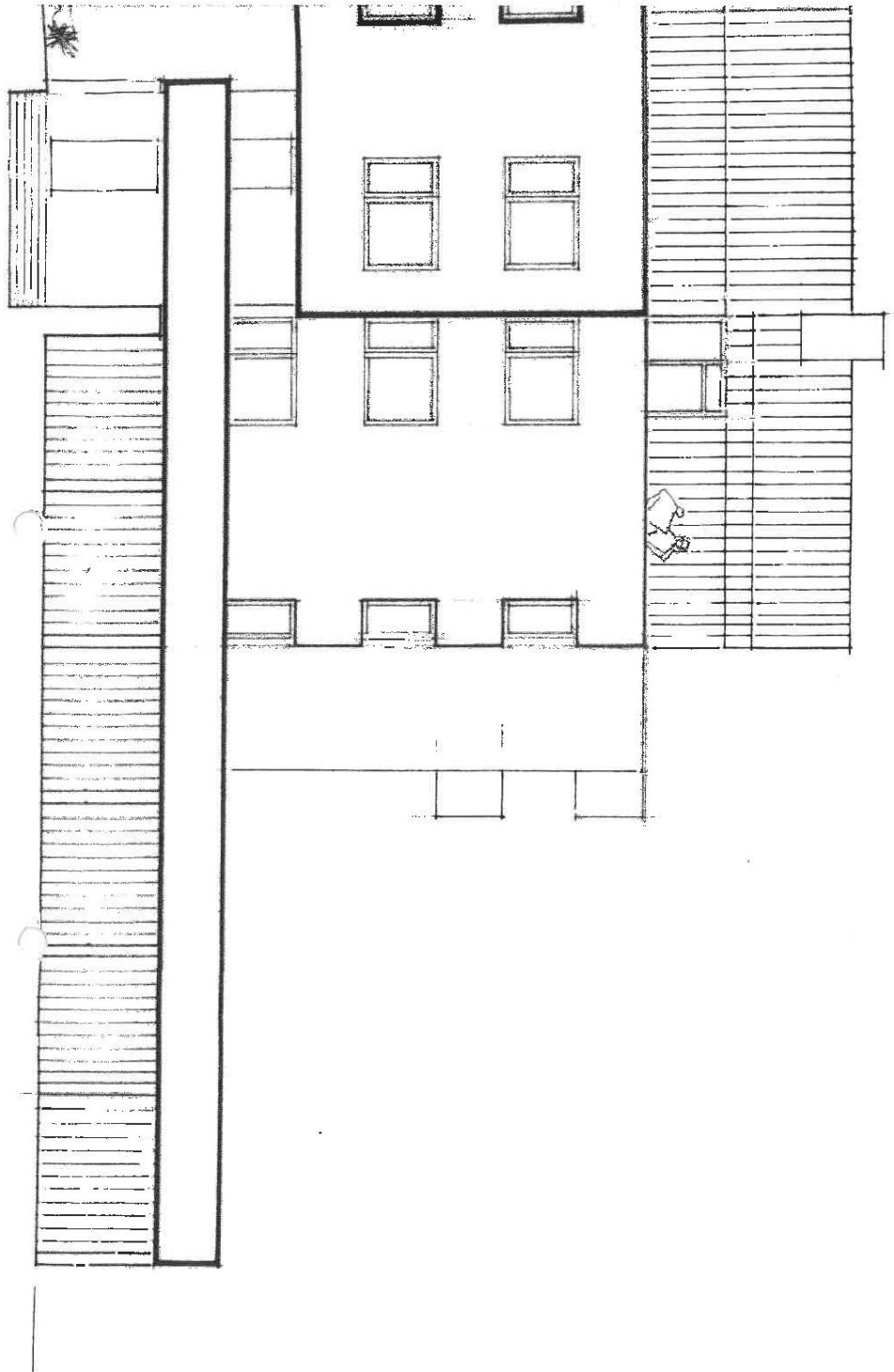
Südseite  
M. 1:100

# Exposé - Grundrisse

Südwestseite

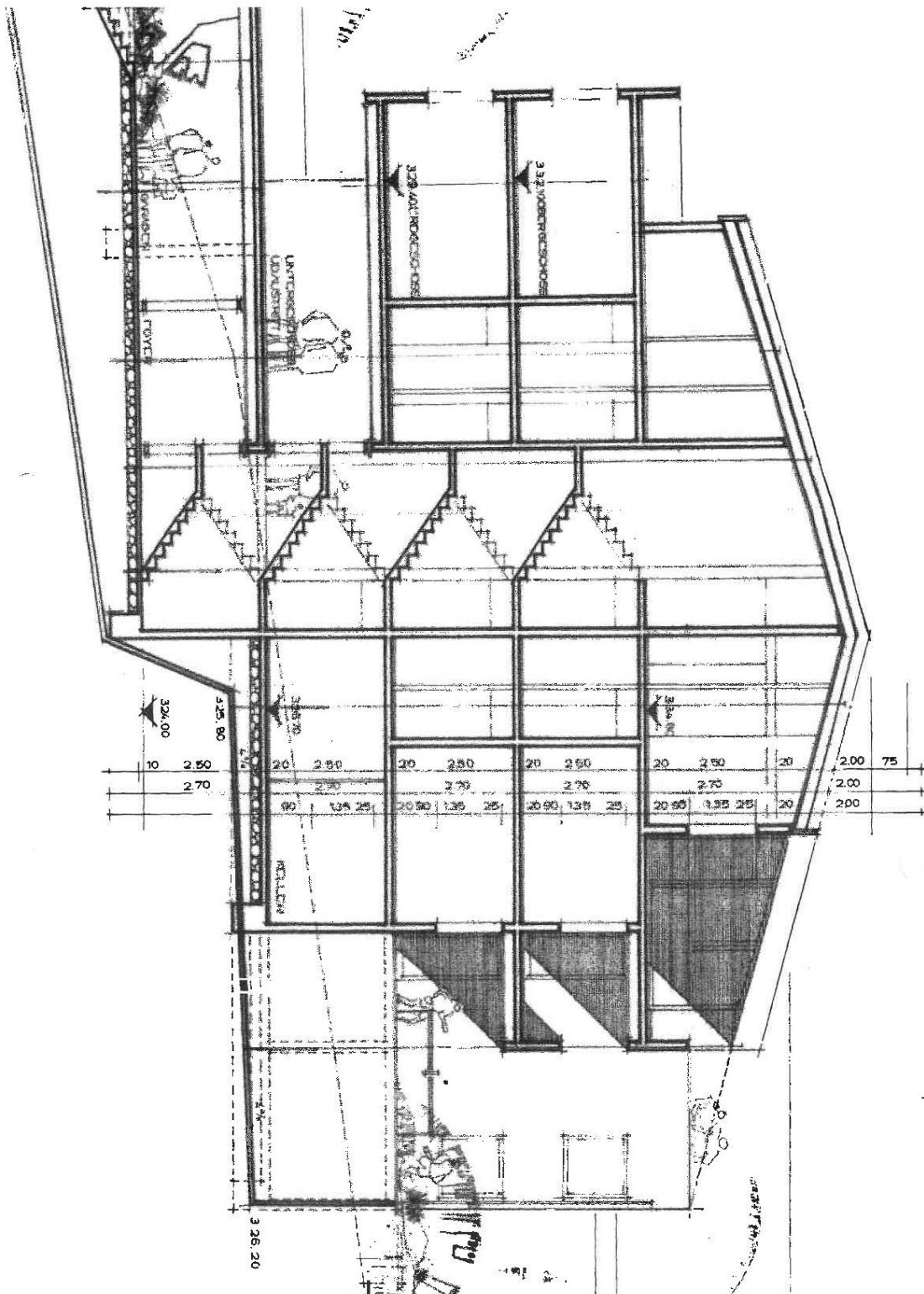


# Exposé - Grundrisse

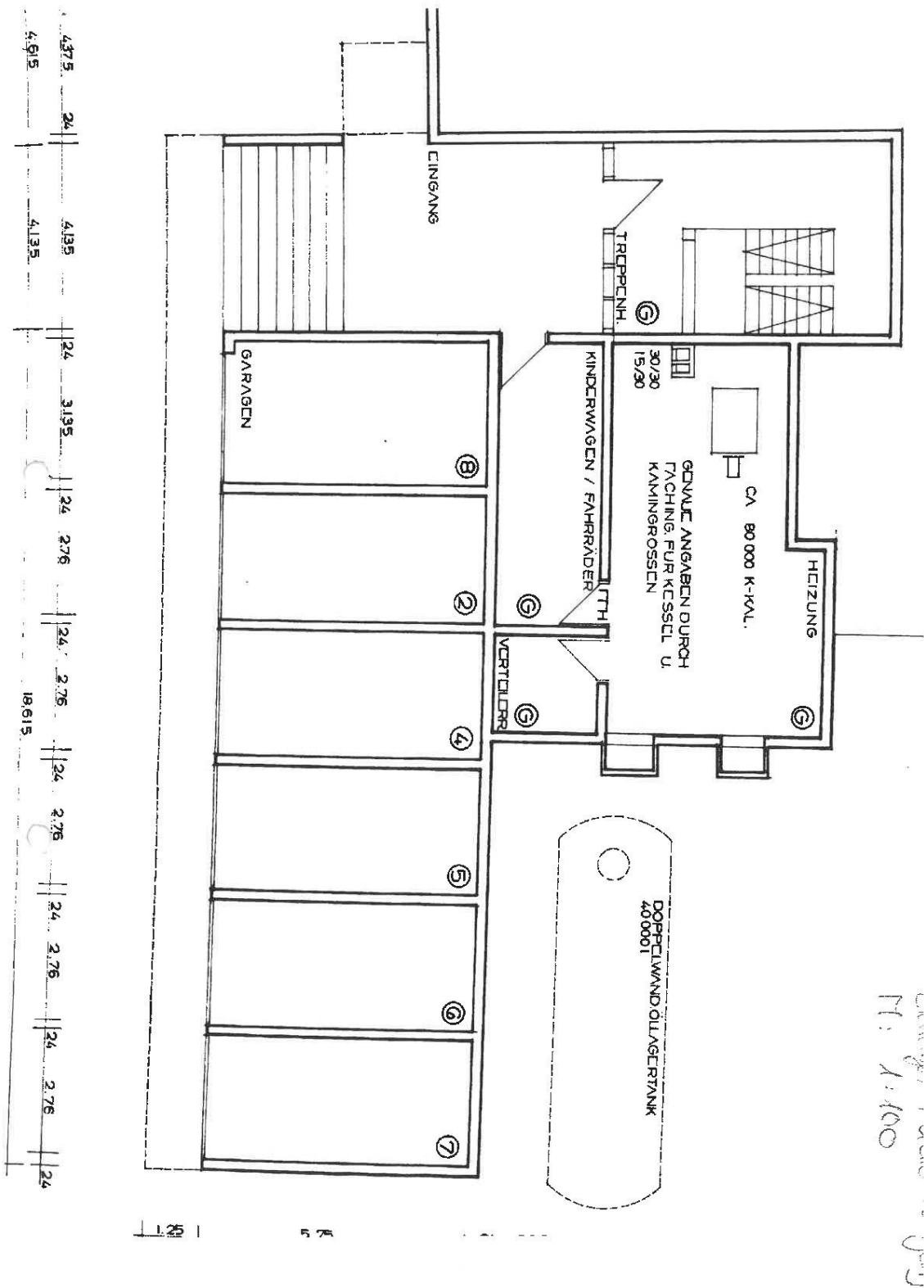


Nordseite  
M. 1/100

# Exposé - Grundrisse



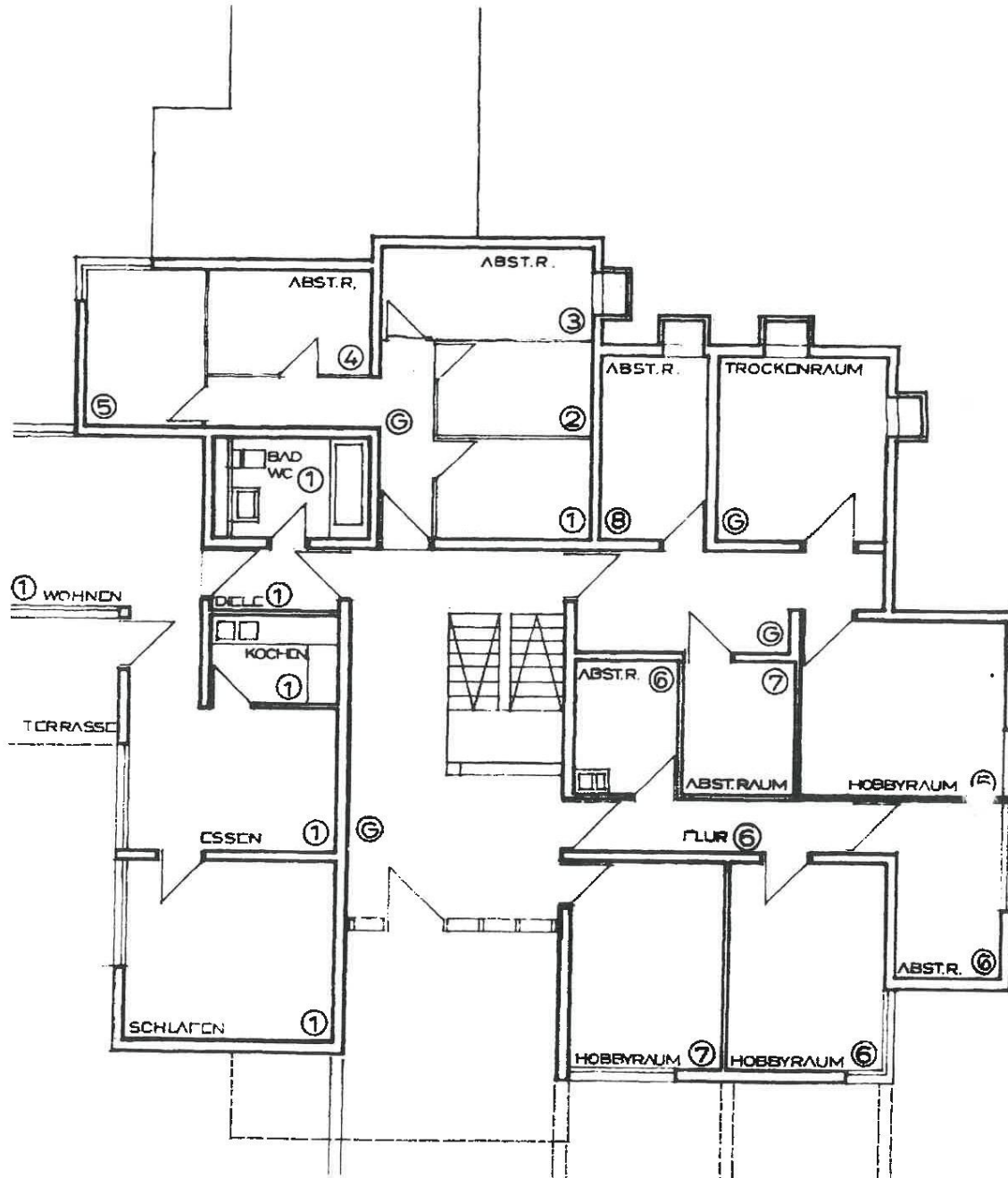
# Exposé - Grundrisse



*Handwritten note:* Gesamtfläche: ca. 1100 m<sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse

Eid-





# Exposé - Grundrisse

Handwritten notes: *Handwritten scribble*  
M: 1:100

