

# Exposé

## Wohnung in Esslingen am Neckar

### Erstbezug nach Modernisierung: 2-Zimmer Altstadt-Wohnung für Paare oder Singles



Objekt-Nr. **OM-324972**

#### Wohnung

Vermietung: **879 € + NK**

Ansprechpartner:  
M. Gebele

Untere Beutau 48  
73728 Esslingen am Neckar  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1925	Mietsicherheit	2.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmetermin	15.01.2025
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	2,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	72 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Highlights der Wohnung:

- Frisch modernisiert: Diese ca. 60m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. OG bietet zwei großzügige Zimmer (je ca. 17m<sup>2</sup>), eine neue Küche, ein stilvolles, kompaktes Bad und einen einladenden Flur
- Moderne Ausstattung: Die neue Einbauküche überzeugt mit Ceranherd, Backofen, Geschirrspüler und Dunstabzug – perfekt für Kochliebhaber.
- Hochwertiges Tageslichtbad: Ausgestattet mit einer modernen Dusche, WC und einem Handtuchheizkörper.
- Exklusiver Wohnkomfort: Neuer Eichenparkettboden, frisch verputzte und gestrichene Wände und neue elegante Türen schaffen eine Wohlfühlatmosphäre.
- Energieeffizient: Eine neue, hocheffiziente Gas-Brennwerttherme (BJ 2024) versorgt die Wohnung umweltfreundlich mit Wärme. Die Dämmung und die neuen 3-fach verglasten Fenster sorgen für niedrige Heizkosten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Lage

Attraktive Lage in der Esslinger Altstadt:

- Historische Umgebung: Die Wohnung liegt in der charmanten Beutau Altstadt – ruhig, aber dennoch zentral.
- Optimale Anbindung: Nur 4 Minuten Fußweg zur Bushaltestelle „Esslingen Marktplatz“, 15 Minuten zum S- und Regionalbahnhof.
- Alles in Reichweite: Marktplatz und Bäcker sind in 5 Minuten, ein REWE-Supermarkt in 8 Minuten zu Fuß erreichbar.
- Bequeme Parkmöglichkeiten: Anwohnerparken ist direkt beim Haus möglich.

Diese Wohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit der historischen Atmosphäre Esslingens und eignet sich ideal für Paare, Singles oder kleine Familien, die eine zentrale Wohnlage suchen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

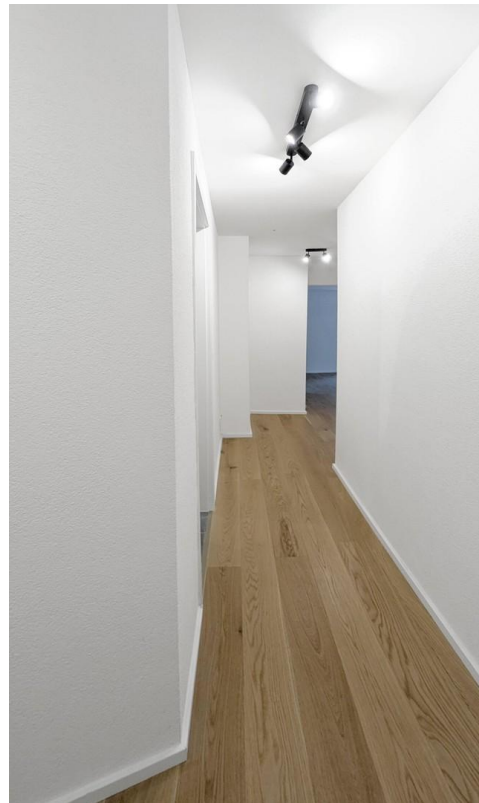
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung