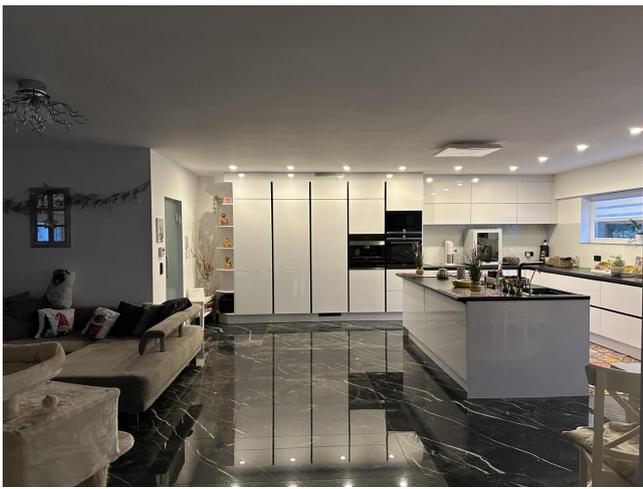


Exposé

Bungalow in Esslingen

Wohntraum! - Hochwertig ausgestatteter Bungalow in naturnaher und vielseitiger Umgebung



Objekt-Nr. **OM-327261**

Bungalow

Verkauf: **589.000 €**

73733 Esslingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	350,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	167,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	205,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie ein Wohngefühl, das Sie begeistern wird. Der hier angebotene Bungalow ist hochwertig ausgestattet, modern und neuwertig. Auf Sie warten 2 überdachte Terrassen, ein schöner Garten, großzügige und lichtdurchflutete Räume durch bodentiefe Fenster mit ausreichend Raum für ein Paar oder eine Familie. Hier haben sie richtig viel Platz für Familienleben, Feiern mit Freunden und Homeoffice oder einfach nur, um auf einer der beiden Terrassen die Seele baumeln zu lassen. Der Bungalow befindet sich in einer verkehrsberuhigten und doch vielseitigen Umgebung (Zone 30) von Esslingen-Weil mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Der in den Jahren 2010 und 2020 komplett kernsanierte und modernisierte Bungalow bietet eine Gesamtwohnfläche von 167 qm und verfügt über insgesamt 4 großzügige Zimmer:

-Eingangsbereich mit Schuhschrank, Spiegel, Garderobe sowie einem Windfang durch die Pendeltüre aus Glas (2021)

-Großer Wohn-Essbereich mit offener Küche (2020)

-Gäste-WC

-Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sowie Badewanne

-schöner langer Flur

-Drei Schlafzimmer (eines mit Zugang zur seitlichen Terrasse)

Außenbereich:

· 2 überdachte Terrassen, als idealer Rückzugsort zum Feierabend oder um Ihre Familie und Freunde zu verwöhnen.

· Komplette eingezäuntes Grundstück, ideal, um Ihre Kinder sorglos spielen zu lassen. Auch für Haustiere wie Hunde oder Katzen sehr gut geeignet.

Der Bungalow wurde 2009/2010 kernsaniert. 2020 wurden im gesamten Bungalow neue Böden verlegt, die Wände renoviert. Das Badezimmer saniert sowie die Einbauküche inklusive neuer Geräte (Miele) eingebaut.

Ein weiterer Pluspunkt:

· Alle Wohnräume auf einer Etage

· Garage und Stellplatz

· Keller mit einer Nutzfläche von 142 qm

Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um ein Erbbaurechtgrundstück der - HKEG Hofkammer Erbbaugrundstücksgesellschaft KGaA - handelt. Bei diesem Angebot entfallen die Kosten für das Grundstück! Dies bedeutet, für eine monatliche Erbpacht von nur 126,35 Euro, pachten Sie das Grundstück, ohne es kaufen zu müssen. Der kürzlich verlängerte Erbpachtvertrag läuft bis zum 31.12.2103 also für eine Restlaufzeit von 79 Jahren. Bitte beachten Sie, dass dadurch eine Finanzierung für das Grundstück wegfällt.

Es fällt keine Maklerprovision an!

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Esslingen am Neckar besticht durch seine malerische Lage am Fluss und sein beeindruckendes mittelalterliches Stadtbild. Wahrzeichen wie die Stadtmauer, der Marktplatz und die prächtige Stadtkirche prägen die Stadt und machen sie zu einem beliebten Ziel für Erkundungen. Die Umgebung von Esslingen überzeugt durch ihre vielfältige Natur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Weinberge am Neckar laden zu entspannten Spaziergängen oder Weinproben ein, während das nahegelegene Biosphärengebiet Schwäbische Alb eine breite Palette an Outdoor-Aktivitäten bietet. Ob Wandern, Radfahren oder einfach die Natur genießen – hier kommen alle auf ihre Kosten.

Der hier angebotene Bungalow ist in Esslingen-Weil, einem lebendigen Stadtteil im Westen von Esslingen am Neckar. Er befindet sich in einer verkehrsberuhigten (Zone 30) und naturnahen Lage mit kurzen Wegen zu allen Notwendigen Dingen des täglichen Bedarfs. So befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel und Bekleidung (Neckar Center), Apotheke und Ärzte in fußläufiger Entfernung. In unmittelbarer Umgebung befindet sich auch ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Haupt-/Realschule und eine Gesamtschule. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls sehr nah. Außerdem sind von Esslingen-Weil, durch eine Anbindung an die B10, sowohl Stuttgart als auch Esslingen und die umliegenden Autobahnen sehr gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	83,50 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie

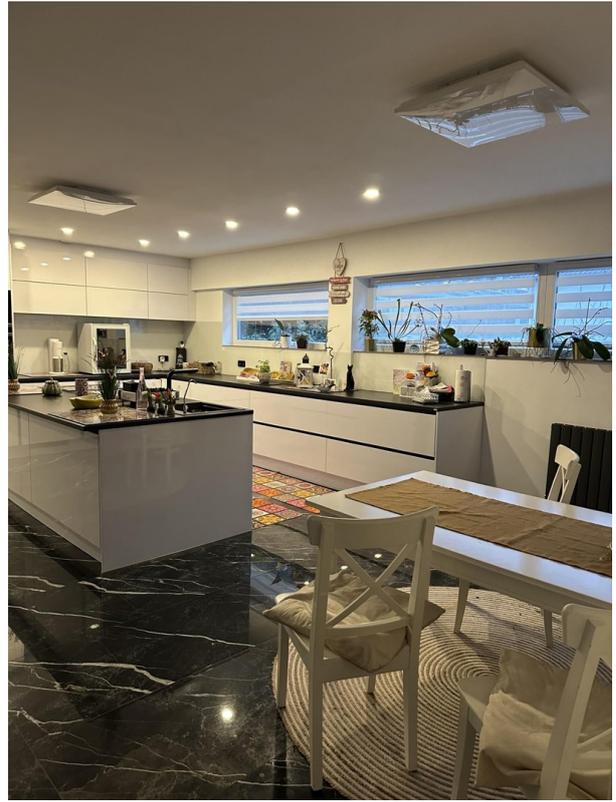


Kücheninsel

Exposé - Galerie



Küche



offene Küche mit Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Wohnbereich

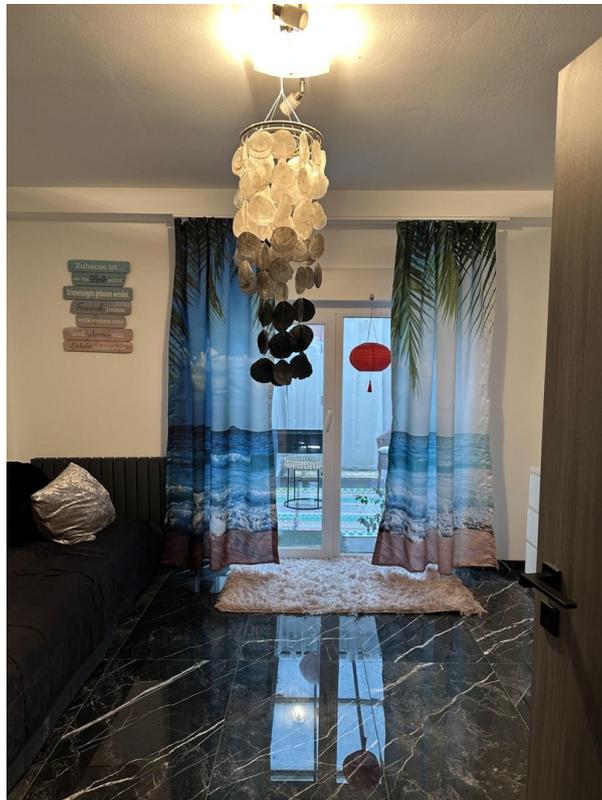


Zugang zur seitlichen Terrasse

Exposé - Galerie



langer Flur



Zimmer mit Zugang zur Terrasse

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



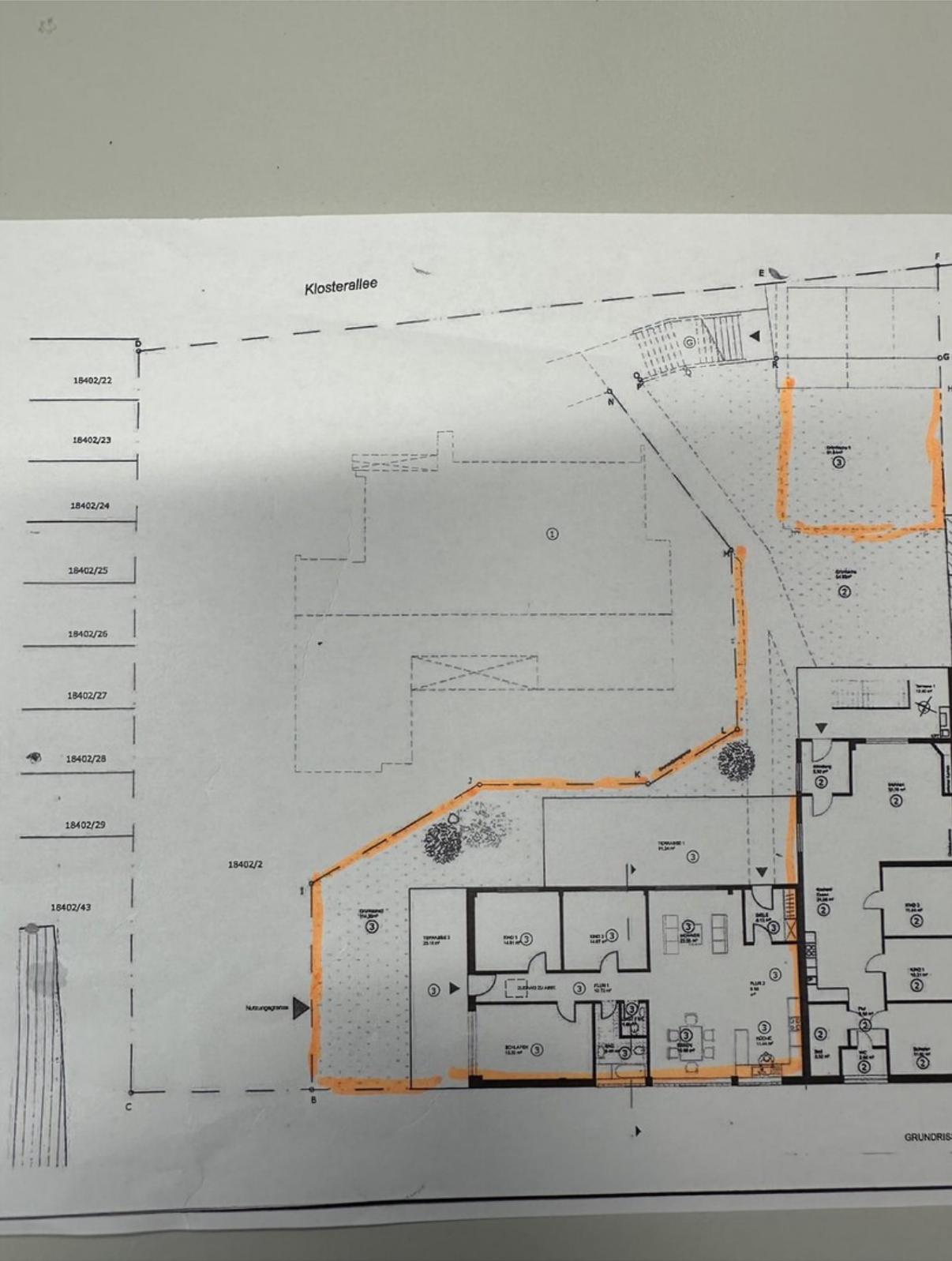
Terrasse

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse



Aufteilungsplan

Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung		
Wohninheit 3		
Erdgeschoss // Wohnfläche		ca. WF
WC		1,80 m ²
Flur 1		10,72 m ²
Bad		6,45 m ²
Flur 2		8,50 m ²
Schlafen		19,22 m ²
Kind 1		14,91 m ²
Kind 2		14,67 m ²
Küche		11,44 m ²
Essen		14,68 m ²
Wohnen		23,05 m ²
Terrasse 1	51,24 / 2	25,62 m ²
Diele		6,43 m ²
Terrasse 2	25,15 / 2	12,58 m ²
Wohnfläche EG gesamt		167,76 m²
Untergeschoss // Nutzfläche		ca. NF
Abstell 1		62,27
Abstell 2		36,28
Keller		28,99
Gang 1		11,15
Flur		4,63 m ²
Nutzfläche UG gesamt		142,27 m²
Sonderflächen		ca. SF
Stellplatz Garage 1		22,04 m ²
Stellplatz 2		11,60 m ²
Grünfläche 1		91,64 m ²
Grünfläche 2		114,68 m ²
Sonderfläche gesamt		239,44 m²
Wohninheit 3 - Gesamtfläche ca.		278,83 m²

Wohnflächenberechnung

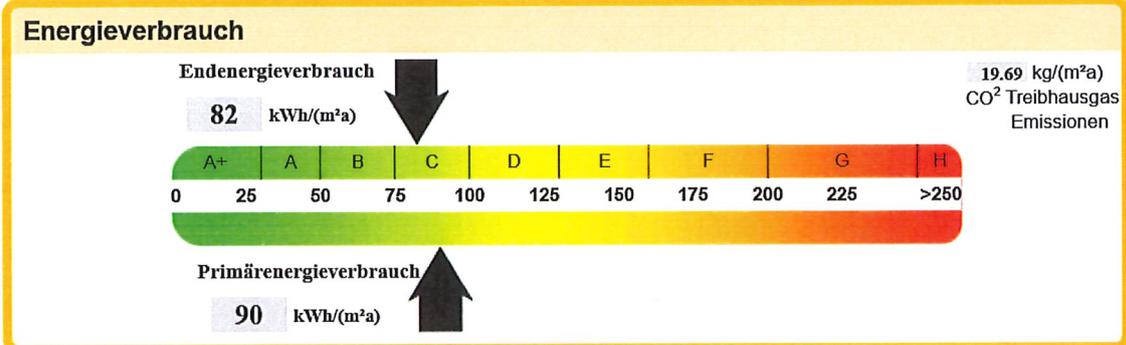
Exposé - Anhänge

1. Energieausweis von Januar 2025

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

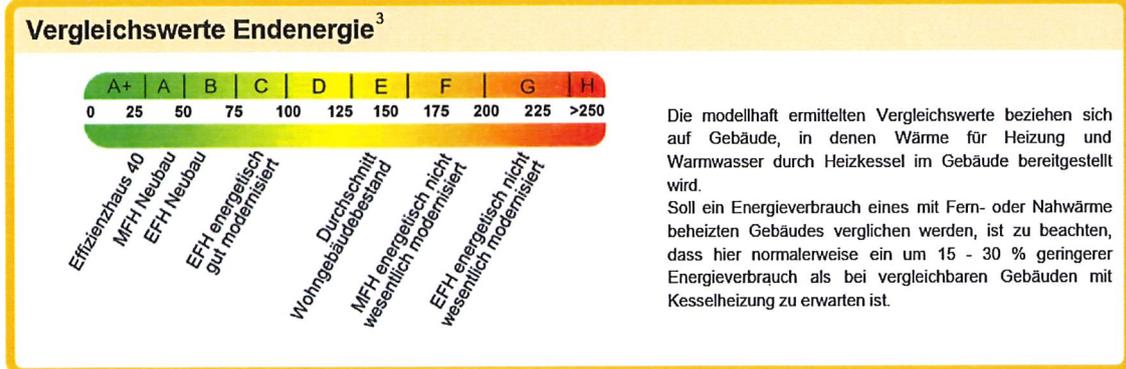
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer BW-2025-005525249 **3**



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **82 kWh/(m²a)**

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.9.2021	01.09.2024	Erdgas H	1.1	33406	9300	24106	1.2



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.
Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus