




SENTA
HOFFMANN
IMMOBILIENVERMARKTUNG

Hochwertige 3-Zimmer-Eigentumswohnung
mit Garagenstellplatz in
73732 Esslingen-Wiflingshausen

INHALT

03	Lage
04	Beschreibung
05	Daten im Überblick
06	Ausstattung
09	Sonstige Angaben
10	Grundriss
11	Bildergalerie
12	Ihr Ansprechpartner





「LAGE」

Das Mehrfamilien-Haus befindet sich in wunderschöner Aussichtslage in Esslingen-Wiflingshausen.

Wiflingshausen ist eine sehr begehrte Wohnlage in Esslingen. Kein Wunder: Ruhe und Aussicht pur!



BESCHREIBUNG

Das Haus mit 9
Einheiten
wurde

1970 auf 1.854 m² Grund gebaut. Der Zugang erfolgt über mehrere Stufen durch den schön angelegten Vorgarten. Auf Straßenebene befindet sich die Zufahrt zur Garage.

Die Wohnung im EG hat rd. 113 m² Wohnfläche, einen großen Wohn-Essbereich, Küche, Bad (innenliegend), Gäste-WC, 2 Schlafzimmer und einen Abstellraum. Es gibt eine große Terrasse angrenzend an den Wohn-Essbereich und eine Terrasse mit zusätzlichem Gartenanteil vom 3. Zimmer aus. Die Wohnräume sind alle mit Parkett ausgelegt, Küche, Bad und Gäste-WC mit Granit.

Im UG gibt es einen Trockenraum und einen Kellerraum zu der Wohnung. In der großen Garage gibt es zu der Wohnung einen Abstellplatz. Eine große Rasenfläche mit Zugang vom Treppenhaus aus gehört zum gemeinschaftlichen Eigentum.

Konkret können hier nun 140/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Weilerweg 46, 48 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 erworben werden.

DATEN IM ÜBERBLICK

Status	Verfügbar
Objektnummer	HI-2/2025
Betreuer	Senta Hoffmann
Objektyp	ETW
Wohnfläche	ca. 113 m ²
aktuell	frei
Grundstücksgröße	ca. 1.854 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	Garagenstellplatz
Heizungsart	Öl-ZH von 2005
Verfügbar ab	sofort
Energieausweis	114 kWh/(m ² *a)

Kaufpreis

€ 569.000.-

Käuferprovision 2 % zzgl. gültiger MwSt. vom notariell beglaubigten Kaufpreis.

Die eingebaute Küche und der Schlafzimmerschrank wird im Kaufvertrag als Zubehör aufgenommen. Somit fällt für diesen Wert keine Grunderwerbssteuer an.

AUSSTATTUNG



Wohn-/Essbereich:

Der Wohn-und Essbereich ist offen und mit knapp 45 m² sehr großzügig geschnitten. Durch die großen Fensterflächen ein freundlicher Bereich.

Hier ist auch ein Ausgang zur wunderschönen Terrasse.



Kinderzimmer:

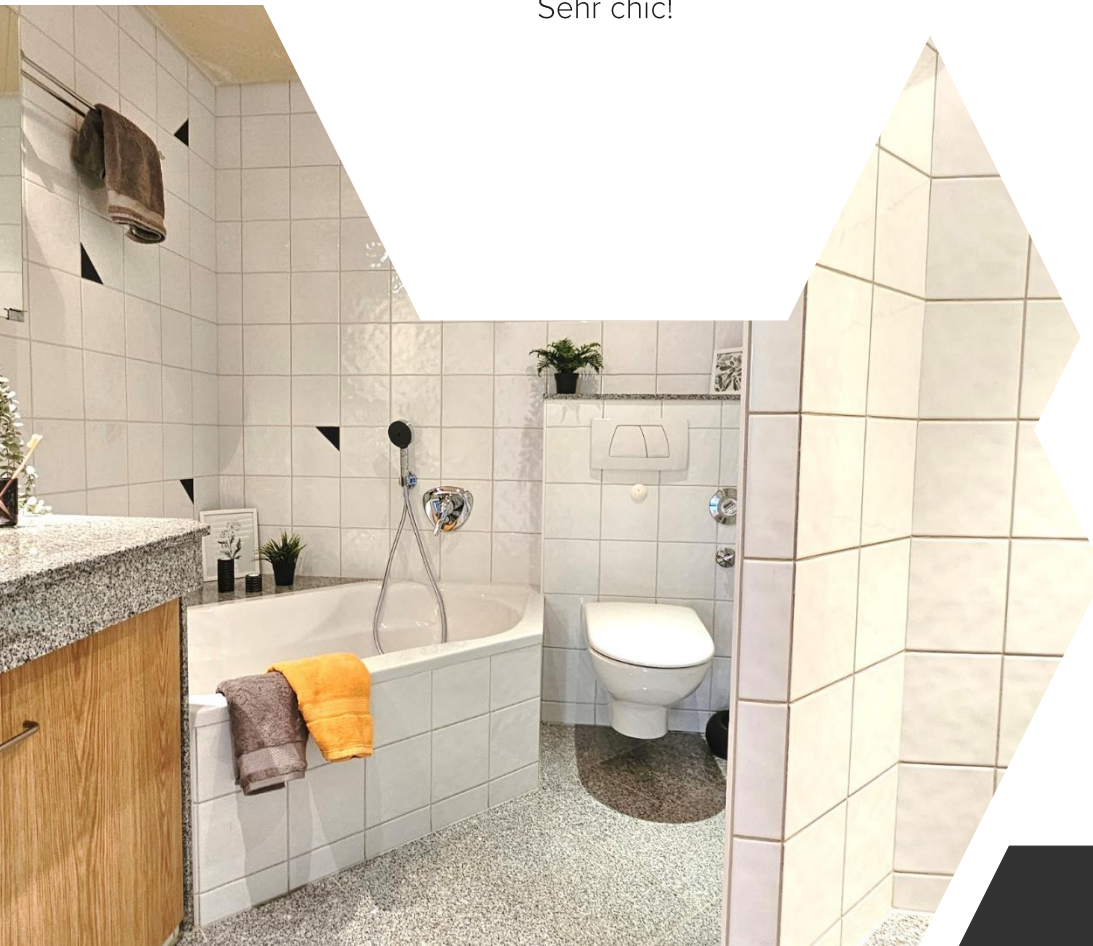
So ein tolles und großes Zimmer! Hier ist Platz zum schlafen, spielen und viele Sachen machen.

Hier ist auch der Ausgang zur hinteren Terrasse und direkter Gartenzugang.

Bad:

Alles was das Herz begehrt:
Wanne, Dusche, Waschbecken
mit Möbel, WC.

Sehr chic!



Schlafzimmer:

Das Schlafzimmer liegt ebenfalls
nach hinten raus und bietet so
einen absolut ruhigen Raum.
Angrenzend ist nur noch die
eigene Terrasse, Garten, Rasen
und Natur.

Im Schlafzimmer gibt es einen
tollen Einbauschränk. Dieser ist
im Kaufumfang enthalten.

AUSSTATTUNG

Die Wohnräume sind hochwertig mit Parkett ausgelegt, Bad, WC und Küche mit Granit.

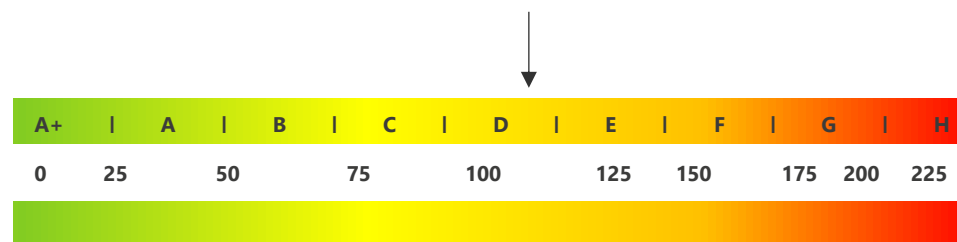
Es ist eine zweizeilige Küche mit entsprechenden Geräten verbaut. Diese ist im Kaufpreis inbegriffen.

Ebenso der große Einbauschränk im Schlafzimmer. Der Waschmaschinenanschluss ist in der Küche unter der Arbeitsplatte.

Rechnungsbelege, soweit vorhanden, geben wir gerne weiter und selbstverständlich darf die Wohnung/das Haus vor Kauf mit einem Sachverständigen begangen werden.

Alle Angaben vom Verkäufer.

Energiebedarf: 114 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf
kWh/(m²·a)

CO₂-Emissionen [kg/(m²·a)]



SONSTIGE ANGABEN

Hinweise:

Das Gebäude ist sehr gepflegt; die Wohnung hochwertig ausgestattet.

01 Heizung: Öl-ZH (2005).
Parkett wurde erst 2020 komplett neu verlegt.
Die Haustüre ist ebenfalls neu.

02 Abrechnungen und Protokolle liegen von den letzten 3 Jahren vor.

Selbstverständlich erhalten Sie alle Unterlagen zur Einsicht.

03 Es gibt einen Hausmeisterservice und das Gebäude wird von einer guten Hausverwaltung betreut.

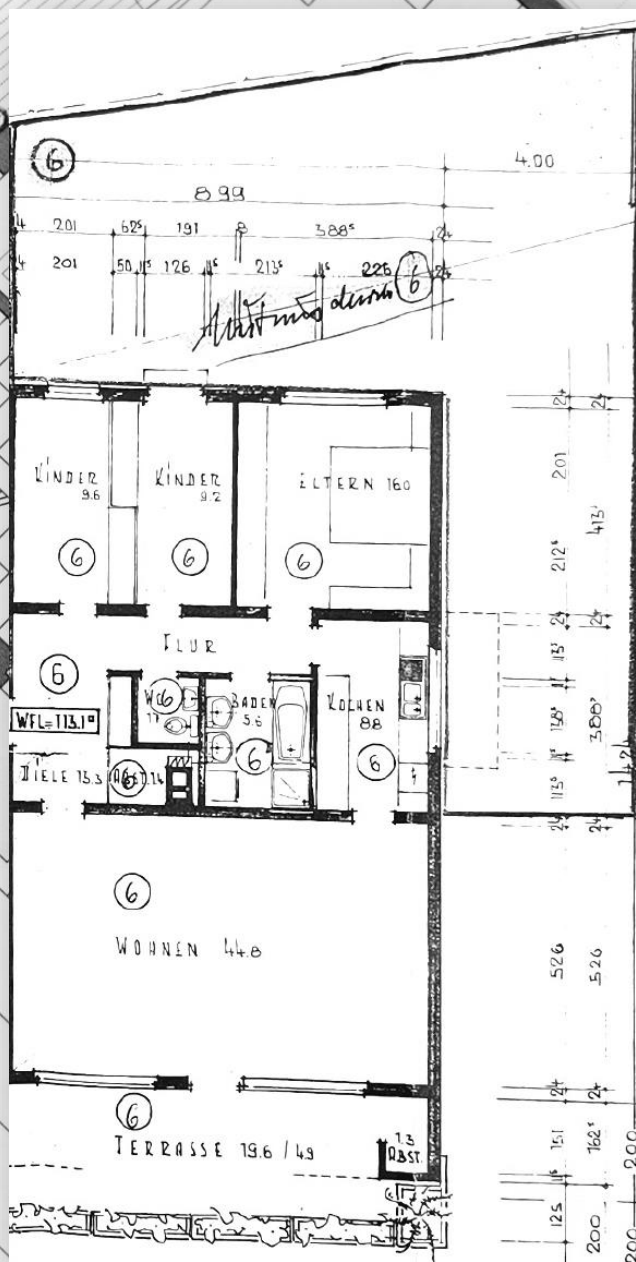
04 Die Wohnung ist leer stehend und kann sofort bezogen werden.

Kaufpreis
€ 569.000.-

Käuferprovision
2 % zzgl. MwSt.



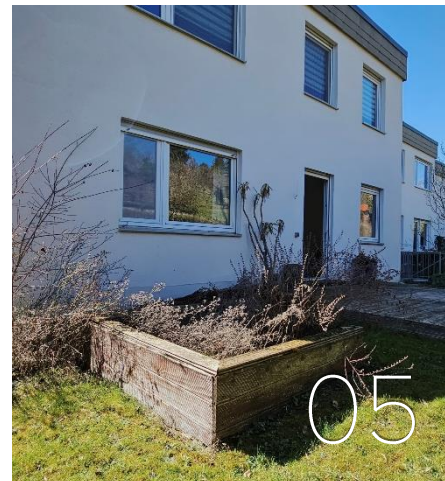
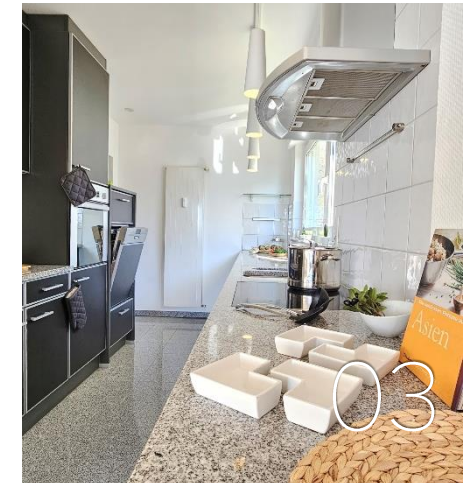
GRUNDRISS



BILDERGALERIE

DACHGESCHOSS

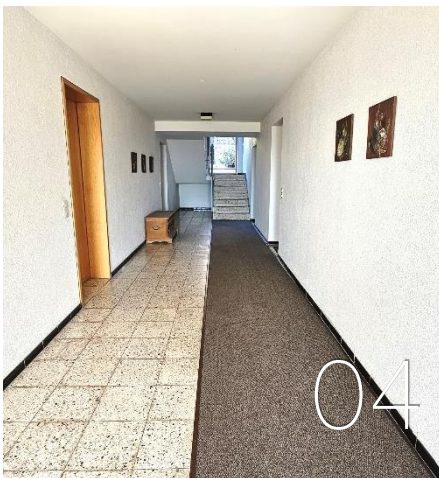
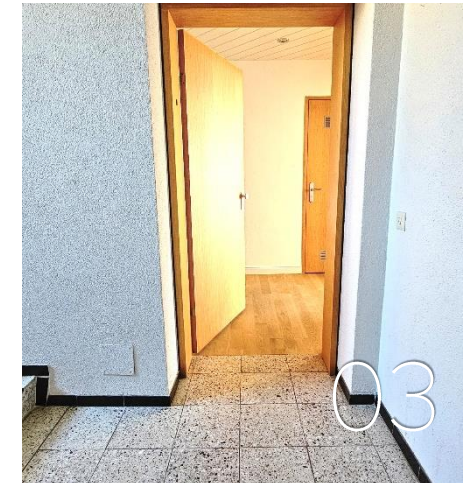
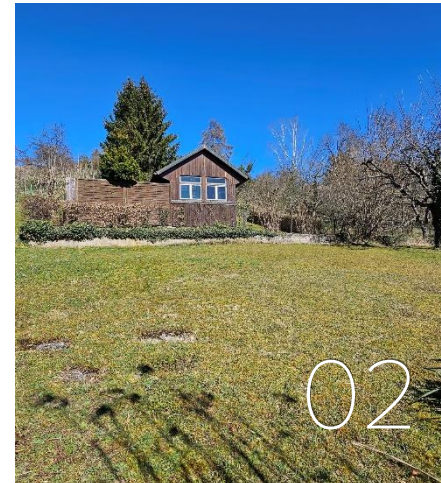
01. Hausansicht, 02. Wohnbereich, 03. Küche,
04. Eingangsbereich, Hausansicht Gartenseite, 06. Terrasse



BILDERGALERIE

ERDGESCHOSS

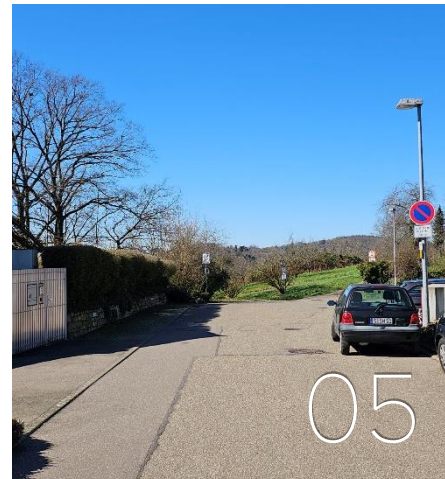
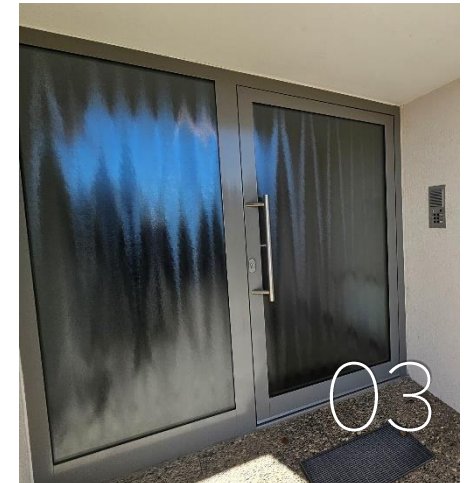
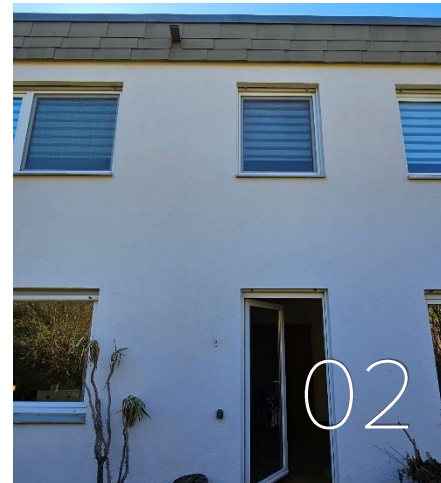
01. Terrasse (aufgenommen im März 11 Uhr), 02. Hausgemeinschaftliche
Gartenfläche, 03. Wohnungseingang,
04. Flur Eingangsbereich Haus, 05. + 06. Wohn-Essbereich



BILDERGALERIE

UNTERGESCHOSS

01. Kinderzimmer, 02. Hausansicht 03. Haustüre,
04. Stellplatz in Garage, 05. Straße/Umgebung, 06. Bad





Ihre Ansprechpartnerin

SENTA
HOFFMANN
IMMOBILIENVERMARKTUNG

Frau Senta Hoffmann

Tel. 07153 557445

Mobil: 0160 1028789

Gaiernweg 17

73669 Lichtenwald, Deutschland

E-Mail: kontakt@senta-hoffmann.de

www.senta-hoffmann.de