Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Modernes Wohnen mit Altbaucharme – 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Galerie

Objektnummer: 26079082



MIETPREIS: 1.150 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49.78 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26079082 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26079082 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26079082
Wohnfläche	ca. 49.78 m²
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1930

Mietpreis	1.150 EUR
Nebenkosten	147 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26079082 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Auf einen Blick: Energiedaten

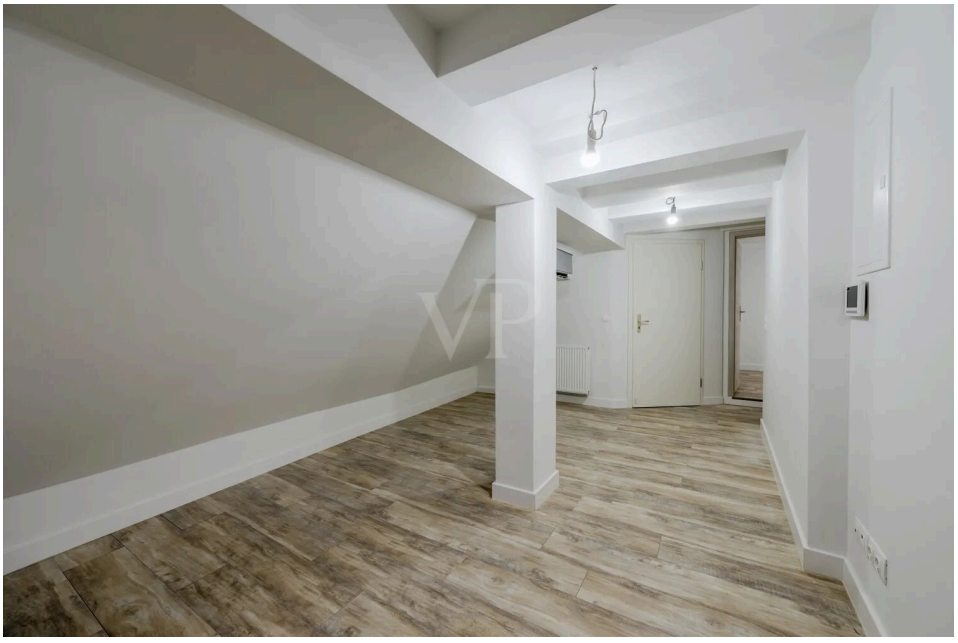
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	110.83 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26079082 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie

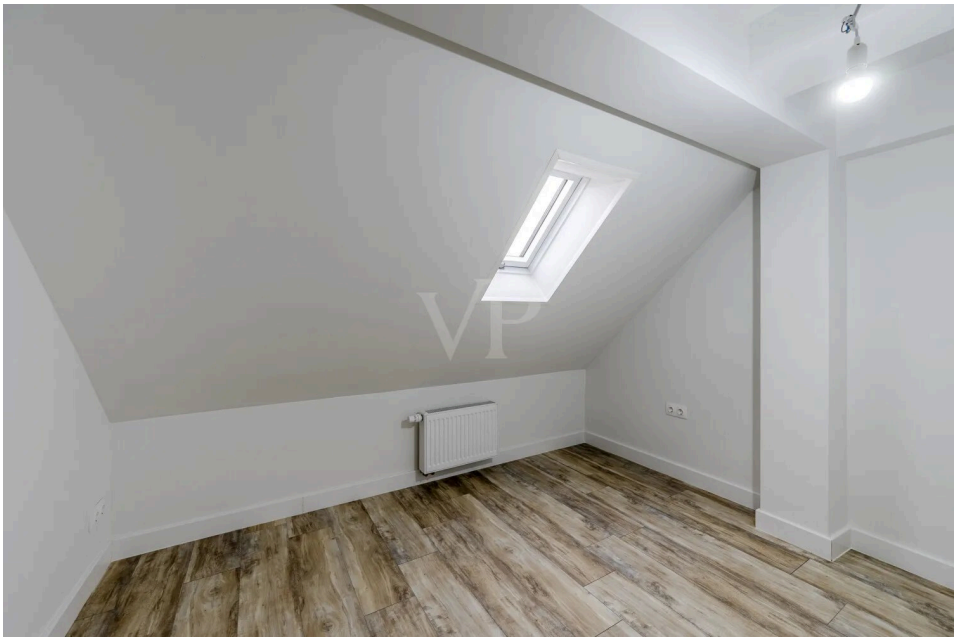




Objektnummer: 26079082 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079082 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie

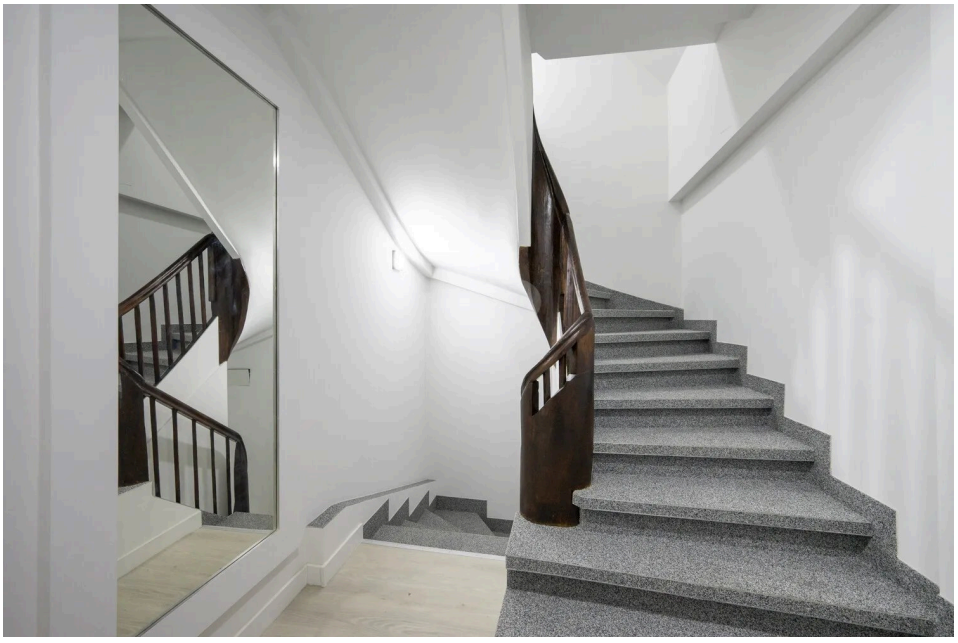




Objektnummer: 26079082 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

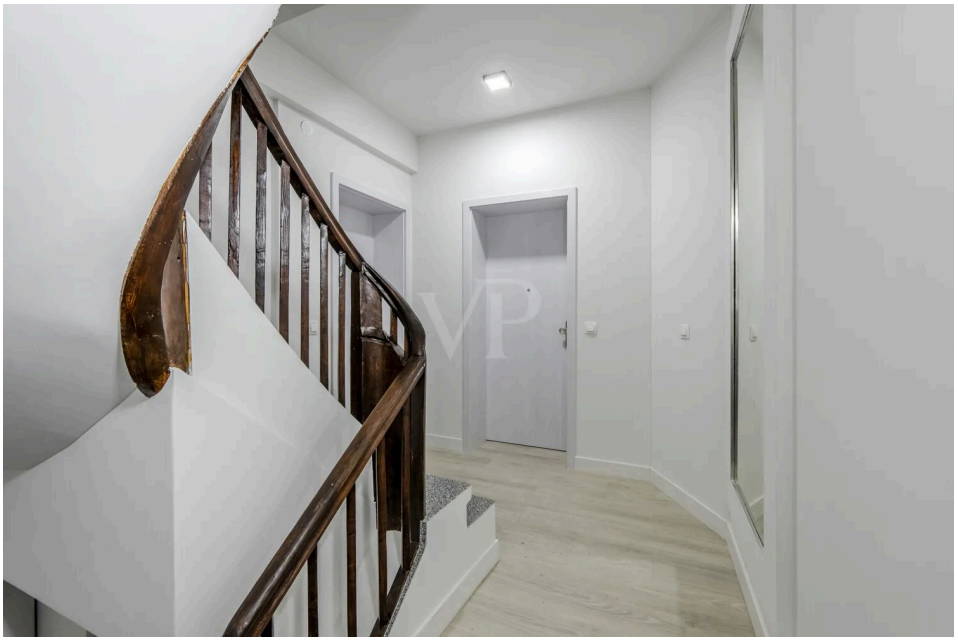
Die Immobilie





Objektnummer: 26079082 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079082 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26079082 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26079082 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Ein erster Eindruck

Diese charmante Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1930 und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und charakteristischen Elementen des ursprünglichen Gebäudes. Auf rund 50 m² Wohnfläche bietet die im Jahr 2024 umfassend sanierte Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung mit offenem Wohn- und Essbereich, zwei separaten Zimmern sowie einem modernen Tageslichtbad. Besonders die sichtbaren Holzbalken, die großzügige Raumgestaltung und die zusätzliche Galerieebene verleihen der Wohnung ihren individuellen Charakter.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die freundliche und einheitliche Gestaltung auf. Helle Wandflächen, moderne Bodenbeläge in Holzoptik und weiß gestrichene Deckenbalken sorgen für ein harmonisches Gesamtbild. Der Eingangsbereich führt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet und durch seine besondere Raumarchitektur überzeugt.

Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und unterstreichen die angenehme Wohnatmosphäre. Die sichtbare Holzbalkenkonstruktion verleiht dem Raum seinen unverwechselbaren Charakter und setzt einen reizvollen Kontrast zur modernen Gestaltung. Die offen integrierte Einbauküche fügt sich mit ihren hellen Fronten und der dezenten Arbeitsplatte harmonisch in den Wohnbereich ein. Sie bietet eine praktische Ausstattung für den täglichen Bedarf und schafft kurze Wege zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Auf Wunsch können die dazugehörigen Küchengeräte gegen eine zusätzliche monatliche Miete von 45 € angemietet werden. Ein besonderes Highlight ist die über eine Holztreppe erreichbare Galerieebene, die dem Raum zusätzliche Tiefe verleiht und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei separate Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Beide Räume verfügen über Dachflächenfenster, die für natürliches Licht sorgen. Die charakteristischen Dachschrägen und sichtbaren Deckenbalken unterstreichen auch hier den besonderen Charme der Wohnung. Durch die einheitliche Gestaltung mit hellen Oberflächen und modernen Bodenbelägen entsteht ein stimmiges Wohngefühl.

Das großzügig geschnittene Tageslichtbad präsentiert sich in einem modernen und zeitlosen Design. Großformatige Fliesen in harmonisch aufeinander abgestimmten Grau- und Brauntönen schaffen eine angenehme Atmosphäre. Zur Ausstattung gehören eine Dusche mit Glasabtrennung, Regen- und Handbrause, ein wandhängendes WC sowie ein Waschtisch mit praktischem Unterschrank. Ein Handtuchheizkörper und das Dachflächenfenster ergänzen den Komfort.

Im Zuge der Sanierung im Jahr 2024 wurden die Wohnräume umfassend modernisiert und mit zeitgemäßen Ausstattungsdetails versehen. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Besonders hervorzuheben ist das durchgängige Gestaltungskonzept, das den ursprünglichen Charakter des Dachgeschosses bewahrt und gleichzeitig ein modernes Wohngefühl vermittelt.

Insgesamt bietet diese Wohnung ein attraktives Zuhause für Mieter, die Wert auf eine individuelle Raumgestaltung, modernen Komfort und ein besonderes Wohnambiente legen. Die Kombination aus offenem Wohnkonzept, zwei separaten Zimmern und der charakteristischen Galerie macht diese Dachgeschosswohnung zu einem Zuhause, das sich angenehm von klassischen Grundrissen abhebt.

Objektnummer: 26079082 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Ausstattung und Details

- Moderne Einbauküche
- Offener Wohn- und Essbereich
- Sichtbare, weiß gestrichene Holzbalken
- Moderner Bodenbelag in Holzoptik
- Weiß verputzte Wände und Decken
- Tageslichtbad mit großformatigen Fliesen
- Moderner Waschtisch mit Unterschrank
- Wandhängendes WC
- Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Dachflächenfenster
- Heizkörper in den Wohnräumen
- Innentüren in moderner Holzoptik
- Charakteristische Dachschrägen
- Klimagerät im Wohnbereich

Objektnummer: 26079082 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Esslingen am Neckar, einer der gefragtesten Städte im Großraum Stuttgart. Die historische Altstadt mit ihren charmanten Fachwerkhäusern, zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés prägt das unmittelbare Wohnumfeld und bietet eine hohe Lebensqualität. Durch die innerstädtische Lage lassen sich nahezu alle Erledigungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß bewältigen.

Die Nahversorgung ist hervorragend. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch die nahe gelegene Maille bietet mit ihren Grünflächen eine attraktive Möglichkeit zur Erholung. Das vielseitige gastronomische und kulturelle Angebot der Esslinger Innenstadt ergänzt die Vorzüge dieser zentralen Wohnlage.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Der Bahnhof Esslingen (Neckar) sowie der zentrale Busbahnhof sind in etwa fünf Gehminuten erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige S-Bahn- und Regionalbahnverbindungen nach Stuttgart sowie in die umliegenden Städte und Gemeinden. Der Stuttgarter Hauptbahnhof ist mit der S-Bahn in rund 20 Minuten erreichbar. Zahlreiche Buslinien gewährleisten darüber hinaus eine gute Verbindung innerhalb des Esslinger Stadtgebiets und in die angrenzenden Ortschaften.

Auch für Autofahrer ist die Lage verkehrsgünstig. Über die Bundesstraße B10 besteht eine direkte Anbindung in Richtung Stuttgart und Göppingen. Die Autobahn A8 sowie der Flughafen Stuttgart sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, umfassender Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv für Mieter, die kurze Wege, eine gute Mobilität und die Vorzüge des städtischen Lebens zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26079082 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Sonstige Angaben

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26079082 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Burkard

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen
Tel.: +49 711 - 39 68 60 02
E-Mail: esslingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com