# Für die kleine Familie!
# 3,5-Zimmer Wohnung in ruhiger Wohnlage

Objekt Nr. 151
73734 Esslingen / Zollberg
Kaufpreis 239.000,00€ VB

Nuding Immobilien GmbH
Rosenstr. 27
D-73565 Spraitbach

Telefon 07176 / 4361
Fax 07176 / 4362

E-Mail: info@nuding-immobilien.de
Internet: www.nuding-immobilien.de

# Daten

**Objekt Nr. 151**
Kaufpreis 239.000,00 €
Kaufpreis Verhandlungsbasis

| | |
|---|---|
| Käuferprovision incl. MwSt. | 2,98 % |
| PLZ | 73734 |
| Ort | Esslingen / Zollberg |
| Objektart | Eigentumswohnung |
| Nutzungsart | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Zustand | sauber, baujahrestypisch |
| Baujahr Gebäude | 1966 |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch | 149 kWh/(m².a) |
| Energieeffizienzklasse | E |
| Energieausweis v. | 13.08.2018 |
| Gültig bis | 13.08.2028 |
| Baujahr | 2001 |
| Wärmeerzeuger lt. Energieausweis | |
| wesentlicher Energieträger: Heizöl | |
| Heizungsart | Zentralheizung |

| | |
|---|---|
| Anzahl Zimmer | 3,5 |
| Anzahl Badezimmer<br>WC separat | 1 |
| Wohnfläche | ca. 86,59 m² |
| Nutzfläche Keller | ca. 10,24 m² |
| Nutzfläche Bühne | ca. 7,60 m² |
| Fahrradkeller vorhanden | |
| Gebäude unterkellert | 100% |
| Grundstücksgröße | ca. 3296 m² |
| davon Miteigentumsanteil | 39,15/1000 |
| Küche | Einbauküche |
| Balkone<br>1 Balkon Nordseite<br>1 Balkon Südseite | 2 |
| Stellplatz PKW | 1 |
| Aufzug | nein |
| Aussichtslage | bedingt |
| Nichtraucherwohnung | ja |

Monatliches Hausgeld ca. 363 Euro für Abschlag Wasser (4 Personen), Heizung, Hausmeisterservice, Rücklagen etc.

Wohnung vermietet, frei nach Vereinbarung
Monatliche Mieteinnahme netto derzeit 1187,73 Euro

Nuding ImmobilienGmbH
Rosenstr. 27
D-73565 Spraitbach
Telefon 07176 / 4361
Fax 07176 / 4362
E-Mail: info@nuding-immobilien.de
Internet: www.nuding-immobilien.de

# Objektbeschreibung

Eine schöne 3,5-Zimmer-Wohnung in guter und ruhiger Wohnlage steht in 73734 Esslingen-Zollberg in der Achalmstraße zum Verkauf. Die Immobilie bietet eine gute Wohnraumaufteilung, zwei Balkone sowie einen abgeschlossenen Kellerraum, einen weiteren Abstellraum in der Bühne und einen PKW-Stellplatz. Für die kleine Familie und als Einstieg in den Immobilienkauf ist diese Wohnung ideal.

# Ausstattung

Flur- und Dielenbereich mit Zugang zu den beiden Schlafräumen, dem Wohnzimmer und dem Essbereich. Vom Essbereich direkter Zugang zur Küche und zu einem kleinen Balkon, der auf der Nordseite liegt. Während des Kochens mal kurz rausgehen, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Umgebung genießen, vielleicht ein kurzes Hallo zu den Nachbarn – das ist einfach schön! Und ein mit Kräutern bepflanzter Blumenkasten findet auf diesem Balkönchen auch seinen Platz. Zudem sieht man von hier, wer vor der Haustür steht, was auch von Vorteil sein kann.

Es gibt ein großes Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer. Vom Elternschlafzimmer direkter Zugang zum großen Balkon auf der Südseite. Das Wohnzimmer ist mit seinen ca. 21 m² geräumig und Dank der großen Fensterfront hell und lichtdurchflutet. Vom Wohnzimmer kommt man ebenfalls auf diesen Balkon. Dieser Balkon ist überdacht, so dass man auch bei weniger gutem Wetter draußen sitzen kann. Für die Sonnentage gibt es eine Markise.

Das Bad ist mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC ist separat.

Im Untergeschoss befindet sich ein abgeschlossener Kellerraum, und auf der Bühne gibt es ebenfalls noch Platz und Stauraum.

Ein eigener PKW-Stellplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Gebäude.

Die Grünflächen auf der Nord- und Südseite des Gebäudes dürfen genutzt werden.

Gisa Nuding Immobilien
Rosenstr. 27
D-73565 Spraitbach

Telefon 07176 / 4361
Fax 07176 / 4362

E-Mail: info@nuding-immobilien.de
Internet: www.nuding-immobilien.de

# Zusammenfassung und Daten

In einem gepflegten und ruhigen 8-Familienhaus im 3.Obergeschoss liegt diese schöne 3,5-Zimmer Eigentumswohnung.

Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, Haus Massivbau, Baujahr 1966

Gebäude sauber und gepflegt, Hausmeisterservice und Hausverwaltung ist vorhanden

Gesamt Grundstücksfläche ca. 3296 m², daraus für diese Wohnung 39,15/1000 Miteigentumsanteil

3,5-Zimmer-Eigentumswohnung im 3.Obergeschoss (kein Aufzug)

Bad mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

WC separat

Küche mit Einbauküche

Wohnung baujahrestypisch, bisher keine Modernisierungen bzw. Sanierungen bekannt

Wohnfläche ca. 86 m²

Nutzfläche Kellerraum ca. 10,24 m² / separater Fahrradkeller vorhanden

Nutzfläche Bühnenraum ca. 7,60 m²

2 Balkone, einer auf der Nordseite (Essen, Küche) und einer auf der Südseite, zugänglich über Wohn- und Schlafzimmer

Nichtraucher-Wohnung

1 PKW-Stellplatz

Nebenkostenvorauszahlung Warmwasser (derzeit für 4 Personen), Heizung u. Hausgeld bisher ca. 363,-- Euro monatlich

Die Wohnung ist vermietet, Kaltmiete 1187,73 Euro monatlich.

Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt.

# Lagebeschreibung

In 73734 Esslingen-Zollberg in der Achalmstraße. Ruhige Lage mit Grünflächen auf der Nord- und der Südseite des Gebäudes. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ebenso Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Bushaltestelle nur wenige Meter vom Gebäude entfernt. Ca. 3 km bis zur B10.

Gisa Nuding Immobilien
Rosenstr. 27
D-73565 Spraitbach

Telefon 07176 / 4361
Fax 07176 / 4362

E-Mail: info@nuding-immobilien.de
Internet: www.nuding-immobilien.de

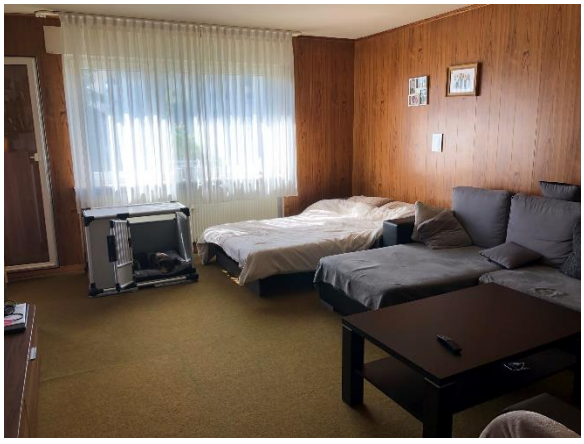
NUDiNG Immobilien

Ansicht Norden, Hauseingang

Balkon Nordseite

Küche

Essbereich, Zugang Balkon Norden



Wohnzimmer, Zugang Balkon Süden

Schlafen Kind

Gisa Nuding Immobilien
Rosenstr. 27
D-73565 Spraitbach

Telefon 07176 / 4361
Fax 07176 / 4362

E-Mail: info@nuding-immobilien.de
Internet: www.nuding-immobilien.de

Schlafen Eltern

Bad mit Wanne, Waschbecken u. Waschmaschinenanschluss

Balkon Südseite

Balkon Südseite Ausblick

Garten Süden

Wohnung Südseite

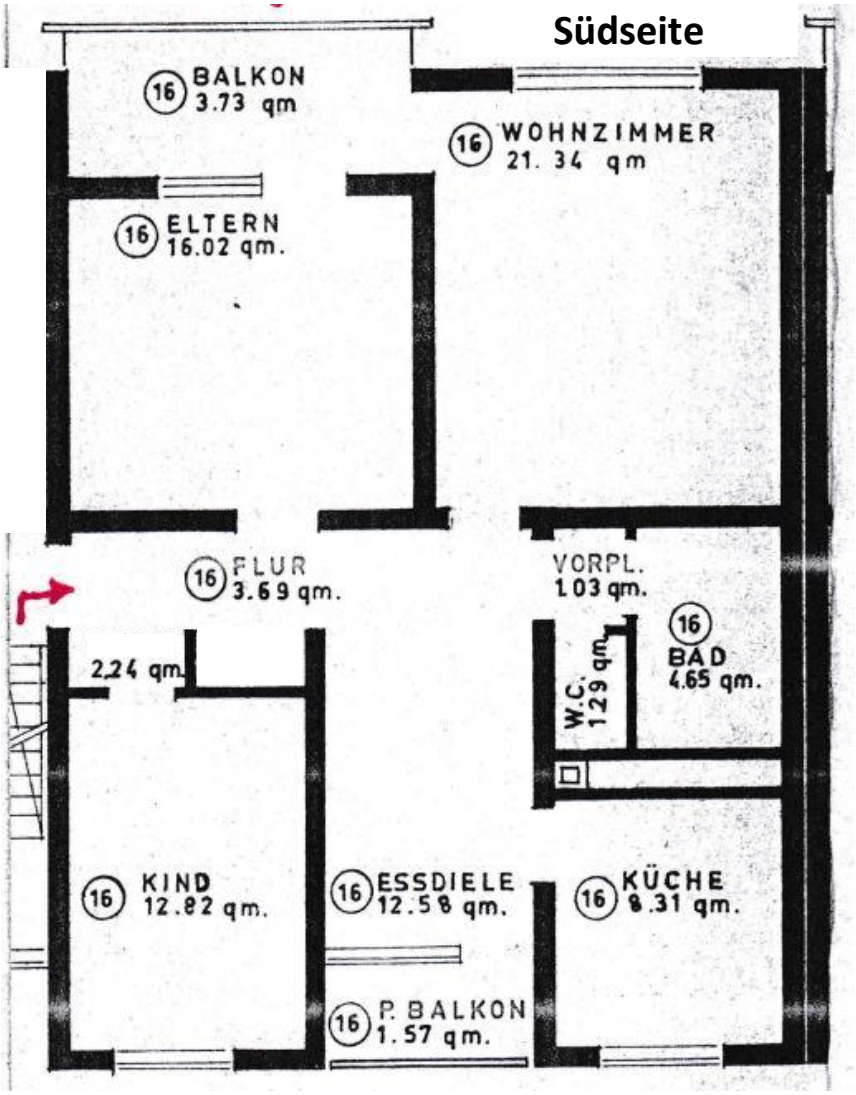
Gisa Nuding Immobilien
Rosenstr. 27
D-73565 Spraitbach

Telefon 07176 / 4361
Fax 07176 / 4362

E-Mail: info@nuding-immobilien.de
Internet: www.nuding-immobilien.de

Südseite

Südseite




**Grundriss Wohnung**

Gisa Nuding Immobilien
Rosenstr. 27
D-73565 Spraitbach

Telefon 07176 / 4361
Fax 07176 / 4362

E-Mail: info@nuding-immobilien.de
Internet: www.nuding-immobilien.de

# Rechtshinweis

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

WIDERRUFSBELEHRUNG
Widerrufsrecht
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,
Immobilienvermittlung
Gisa Nuding
Rosenstr. 27
73565 Spraitbach
Telefon: 07176-4361
info@nuding-immobilien.de
mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.
Folgen des Widerrufs
Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.
Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.
Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts.
Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.