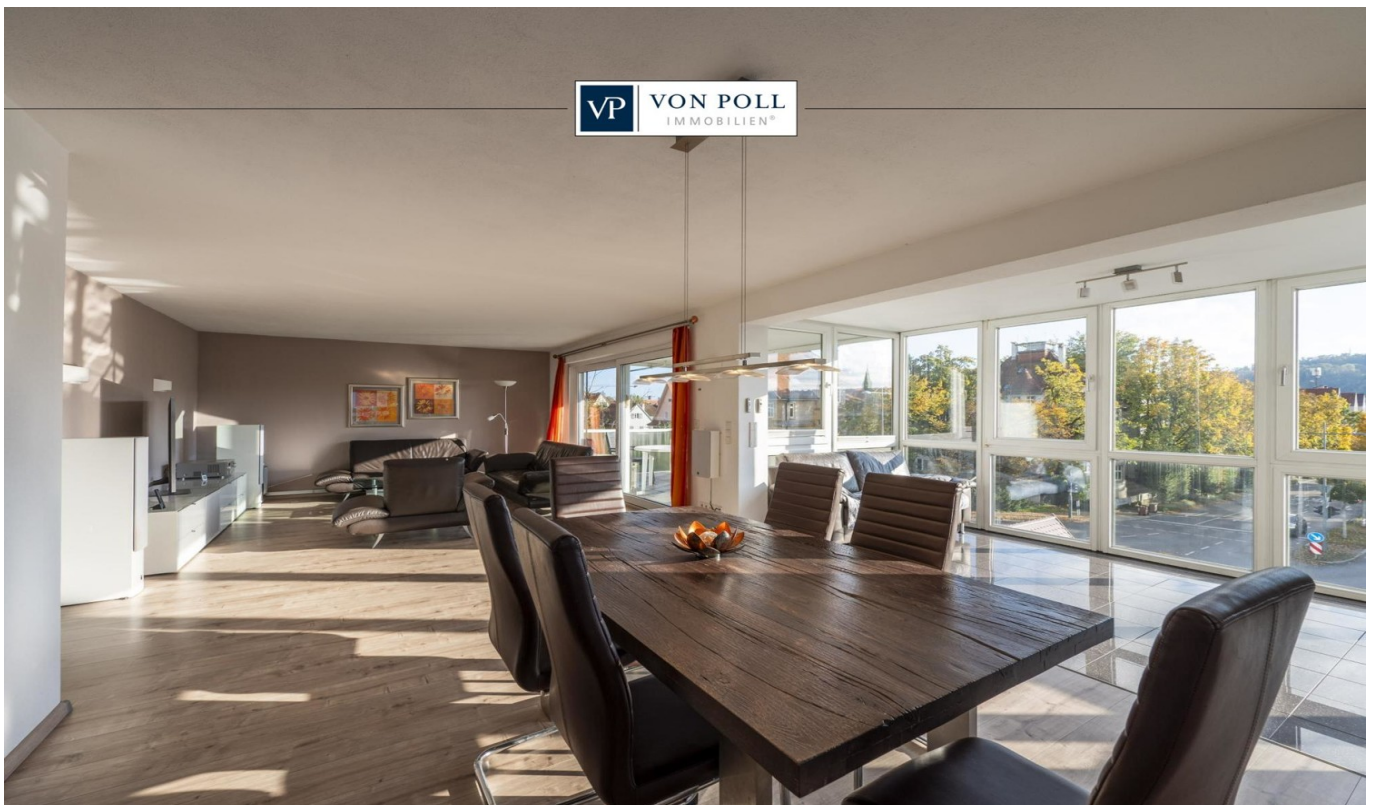


Esslingen am Neckar

# Einzigartiges Zuhause in zentraler Lage entdecken!

Objektnummer: 24079061



KAUFPREIS: 630.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24079061 - 73728 Esslingen am Neckar

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

Objektnummer: 24079061 - 73728 Esslingen am Neckar

## Auf einen Blick

Objektnummer	24079061
Wohnfläche	ca. 143 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	630.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24079061 - 73728 Esslingen am Neckar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	60.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.03.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 24079061 - 73728 Esslingen am Neckar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079061 - 73728 Esslingen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079061 - 73728 Esslingen am Neckar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079061 - 73728 Esslingen am Neckar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079061 - 73728 Esslingen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079061 - 73728 Esslingen am Neckar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079061 - 73728 Esslingen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079061 - 73728 Esslingen am Neckar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079061 - 73728 Esslingen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079061 - 73728 Esslingen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079061 - 73728 Esslingen am Neckar

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) VP

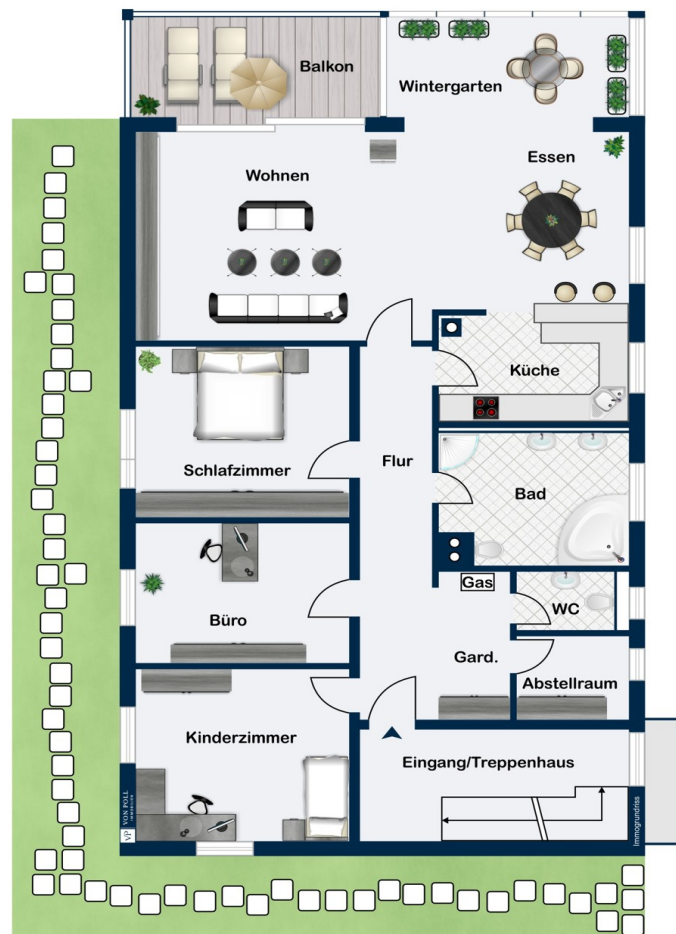
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)



Objektnummer: 24079061 - 73728 Esslingen am Neckar

## 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: 24079061 - 73728 Esslingen am Neckar

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 1992 vereint Großzügigkeit, Komfort und eine optimale Innenstadtlage, die zum Wohlfühlen einlädt. Mit rund 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie Raum für Familien oder Paare, die ein Zuhause suchen, in dem sie sich entfalten können. Im Jahr 2013 erfolgten Modernisierungen wie die Installation einer neuen Gas-Etagenheizung, was eine angenehme Wärmeversorgung und hohe Energieeffizienz sicherstellt, sowie im Laufe der folgenden Jahre die Erneuerung von sämtlichen Fußböden innerhalb der Wohnung. Das Drei-Familienhaus liegt in zentraler Lage und bietet alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und den Charme einer kleinen Eigentümergemeinschaft von drei Parteien. Die Wohnung überzeugt mit ihren insgesamt 4,5 Zimmern: zwei geräumige Schlafzimmer und ein vielseitig nutzbares Büro schaffen Platz für individuelle Entfaltung. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Wohnbereichs, der mit seinem offenen und lichtdurchfluteten Ambiente ideal zum Entspannen ist. Von hier aus führt der Zugang zum großen Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt und sich perfekt für gemütliche Abende oder gesellige Runden eignet. Zusätzlich sorgt ein einladender Wintergarten am Essbereich für ein herrliches Tageslicht und eröffnet auch bei kühleren Temperaturen einen besonderen Wohlfühlort. Die Küche ist offen und praktisch gestaltet, bietet reichlich Arbeitsfläche, Stauraum und öffnet sich mit einer Theke zum Wohnbereich, sodass ein angenehmes und kommunikatives Wohngefühl entsteht. Das großzügige Badezimmer ist gemäß dem Baujahr hochwertig ausgestattet und wird durch eine separate Gästetoilette ergänzt, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Zur Wohnung gehört eine großzügige Doppelgarage mit einer Durchfahrthöhe von ca. 2,8 m, die komfortables Parken und weiteren Stauraum bietet. Abgerundet wird dieses Angebot durch einen eigenen Kellerraum, sowie zwei gemeinschaftlich genutzte Kellerräume – ein weiteres Plus für Stauraum und Ordnung. Die Lage der Wohnung ist herausragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote liegen in direkter Nähe, und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt dafür, dass sowohl das urbane Leben als auch die Erholung im Grünen schnell erreichbar sind. Diese Wohnung bietet die seltene Gelegenheit, ein komfortables Zuhause in einer beliebten und etablierten Lage zu erwerben. Vereinbaren Sie gerne einen Termin zur Besichtigung und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie persönlich überzeugen.

Objektnummer: 24079061 - 73728 Esslingen am Neckar

## Ausstattung und Details

- \* Fußbodenheizung im Badezimmer \*
- \* Doppelgarage im Haus mit Überhöhe \*
- \* Innenstadt Lage \*
- \* Kleine Eigentümergemeinschaft (3 Parteien) \*
- \* Energieeffizienzklasse B \*
- \* Wintergarten am Wohn-/Essbereich \*

Objektnummer: 24079061 - 73728 Esslingen am Neckar

## Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage in Esslingen und bietet den Bewohnern das Beste aus urbanem Komfort und historischem Charme. Die Nähe zur Altstadt und zum lebendigen Marktplatz macht das Leben hier besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind problemlos zu Fuß zu erreichen und ein breites Angebot an Supermärkten, Bäckereien und kleinen Fachgeschäften verleiht der Umgebung eine einladende und abwechslungsreiche Atmosphäre. Von der Wohnung aus ist die medizinische Versorgung ebenfalls schnell und unkompliziert erreichbar: Allgemeinärzte, Fachärzte sowie Apotheken befinden sich in direkter Nähe, was eine komfortable Gesundheitsversorgung gewährleistet. Für Familien bietet die Lage zahlreiche Bildungseinrichtungen in greifbarer Nähe. Esslingen verfügt über ein umfassendes Bildungsangebot, von Kindergärten und Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen. Die Hochschule Esslingen ergänzt das Umfeld und macht die Stadt nicht nur für Familien, sondern auch für Studierende attraktiv. Beruflich und privat ist die Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr hervorragend. Mehrere Bus- und S-Bahnhaltestellen sorgen dafür, dass Stuttgart und die umliegenden Regionen unkompliziert und schnell erreicht werden können, was gerade für Berufspendler von Vorteil ist. Esslingen selbst ist eine lebendige und geschichtsträchtige Stadt mit einer charmanten Altstadt, die von Fachwerkhäusern und historischen Plätzen geprägt ist. Gleichzeitig ist sie modern und bietet vielfältige Kultur- und Freizeitangebote. Die Nähe zur Natur, zu Wanderwegen und den umliegenden Weinbergen ermöglicht eine angenehme Balance zwischen urbanem Leben und Erholung im Grünen.

Objektnummer: 24079061 - 73728 Esslingen am Neckar

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 60.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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: 24079061 - 73728 Esslingen am Neckar

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3 Esslingen  
E-Mail: [esslingen@von-poll.com](mailto:esslingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)