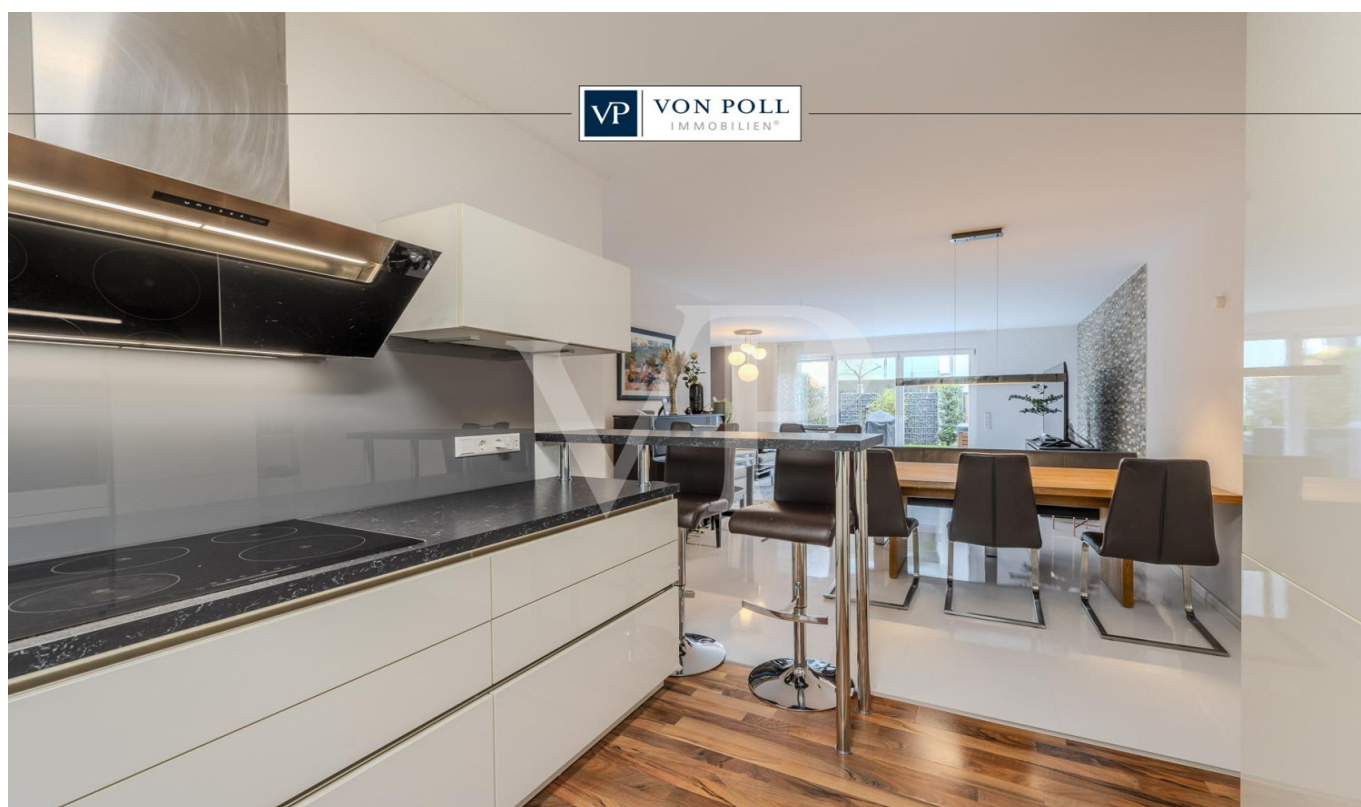


Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

# Wohnen auf hohem Niveau: Modernes Reihenmittelhaus in Innenstadt-Lage!

Objektnummer: 24079069



KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 121 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24079069 - 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: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	24079069
Wohnfläche	ca. 171 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	890.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 36 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme	Endenergieverbrauch	39.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.11.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Blockheizkraftwerk	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

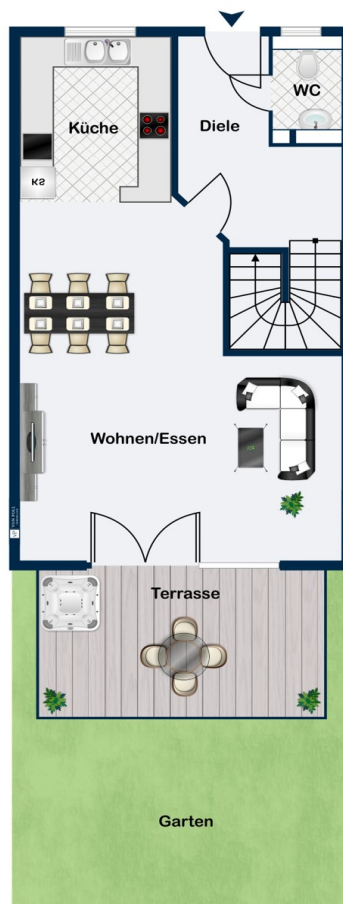
VP

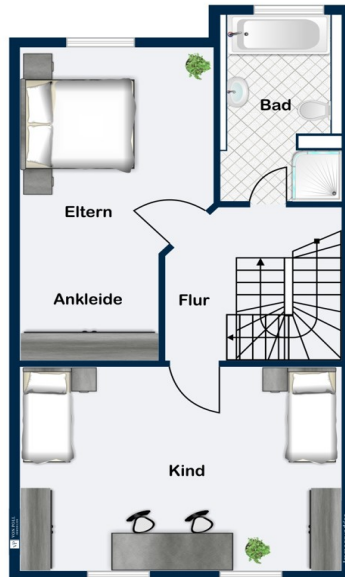
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

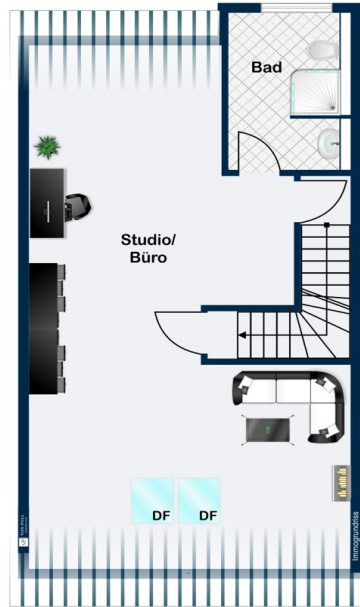
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

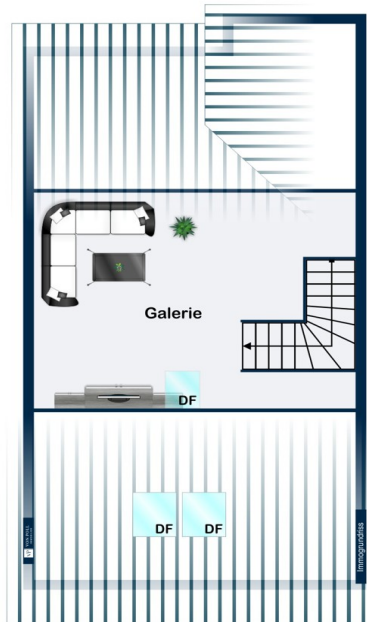
Objektnummer: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

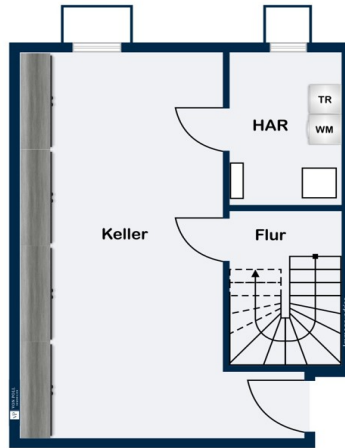
## Grundrisse











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: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem modernen Reihemittelhaus, das im Jahr 2014 erbaut wurde und sich in einem äußerst gepflegten Zustand präsentiert. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 171 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus auf drei Wohn-Ebenen ein komfortables Wohnenerlebnis für Familien oder anspruchsvolle Paare, die gerne viel Platz mögen. Das Haus befindet sich in einer absolut zentralen Innenstadtlage, was dieses Haus mit einem Baujahr von 2014 zur absoluten Rarität werden lässt. Die Immobilie zeichnet sich durch eine energieeffiziente Bauweise aus und erreicht die Energieeffizienzklasse A. Dies wird durch den Einsatz moderner Technologien wie einer Fußbodenheizung, der Versorgung mit Nahwärme aus einem Blockheizkraftwerk, 3-fach verglasten Fensterfronten, einem Vollwärmeschutz auf der Fassade und einer ausgeprägten Dachisolierung unterstützt. Die Raumaufteilung umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die viel Wohnkomfort durch ihren großzügigen Grundriss mit sich bringen. Zwei moderne Badezimmer sorgen für einen hohen Wohnstandard, wobei bei beiden Bädern auf hochwertige Materialien und moderne Sanitäranlagen gesetzt wurde. Ein zusätzliches Highlight des Hauses ist der Whirlpool im Garten, der zusätzliche Entspannungsmöglichkeiten im Freien bietet. Der Wohn- und Essbereich mit offener Küche im Erdgeschoss des Hauses ist offen gestaltet und bietet mit der großen Fensterfront zur Terrasse hin ein helles und einladendes Ambiente. Die angrenzende Terrasse ist durch eine elektrische Markise optimal beschattet, welche gleichzeitig als Sichtschutz für entspannende Stunden im Whirlpool dient. Die offene Wohnküche, ausgestattet mit hochwertigen Elektrogeräten, unterstreicht das moderne Design im ganzen Haus. Im Eingangsbereich des Hauses befindet sich zusätzlich zur Garderobe und Diele ein Gäste WC mit Tageslicht. Im ersten Obergeschoss des Hauses befinden sich zwei großzügig angelegte Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche. Hier bietet sich die Option, die großen Zimmer weiter zu unterteilen. Im Dachgeschoss findet sich ein weiteres großes Zimmer, was sogar als autarker Wohnbereich genutzt werden kann, da ein weiteres Badezimmer verbaut wurde. Zuletzt erreichen Sie den ausgebauten Spitzboden, welcher sich als Galeriezimmer mit toller Aussicht optimal als Homeoffice oder weiteres Schlafzimmer eignet. Im UG des Hauses befindet sich der Technikraum und ein großzügiger Keller-Abstellraum der Ihre Bedürfnisse im Hinblick auf Stauraum definitiv erfüllt. Über den Keller gelangt man dann auch direkt zur Tiefgarage, was die Wege zum Auto sehr kurz gestaltet und viel Komfort mit sich bringt. Die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Planung machen dieses Reihemittelhaus zu einem attraktiven Angebot für jene, die Wert auf Qualität und Lage legen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Entdecken Sie die Möglichkeit, zeitgemäßes

Wohnen in einer der begehrtesten Lagen zu erleben.

Objektnummer: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Ausstattung und Details

- \* INNENSTADTLAGE \*
- \* Energieeffizienzklasse A \*
- \* Nahwärmeversorgung durch ein BHKW \*
- \* Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang (Tiefgarage wird in WEG verwaltet) \*
- \* Fußbodenheizung \*
- \* Whirlpool \*
- \* Zwei Bäder \*
- \* Elektrische Markise für Beschattung und Sichtschutz \*
- \* Bedieneinheit für Türkamera in jedem Stockwerk \*
- \* Mähroboter \*

Objektnummer: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Alles zum Standort

Das Reihenmittelhaus 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. Die medizinische Versorgung ist 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: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 39.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## 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)