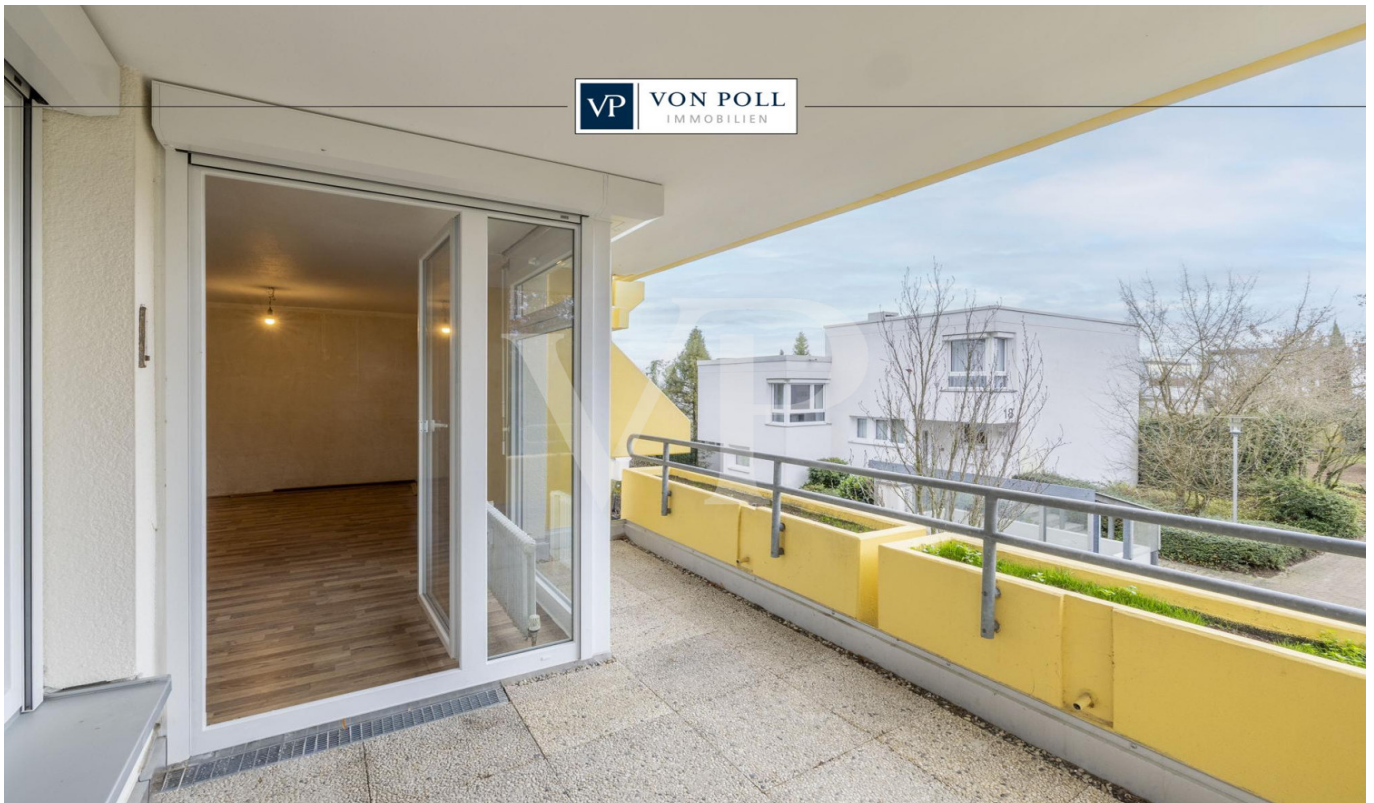


Esslingen – Sulzgries

## 2,5 Zimmer Wohnung mit PKW-Stellplatz zum Selbstausbau - Ihre Vision, Ihr Zuhause!

Property ID: 24079081



PURCHASE PRICE: 235.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 73 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5

Property ID: 24079081 - 73733 Esslingen – Sulzgries

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24079081 - 73733 Esslingen – Sulzgries

## At a glance

Property ID	24079081	Purchase Price	235.000 EUR
Living Space	ca. 73 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Needs renovation
Rooms	2.5	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1978		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 24079081 - 73733 Esslingen – Sulzgries

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	142.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.09.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 24079081 - 73733 Esslingen – Sulzgries

## The property



Property ID: 24079081 - 73733 Esslingen – Sulzgries

## The property



Property ID: 24079081 - 73733 Esslingen – Sulzgries

## The property



Property ID: 24079081 - 73733 Esslingen – Sulzgries

## The property





Property ID: 24079081 - 73733 Esslingen – Sulzgries

## The property



Property ID: 24079081 - 73733 Esslingen – Sulzgries

## The property



Property ID: 24079081 - 73733 Esslingen – Sulzgries

## The property



Property ID: 24079081 - 73733 Esslingen – Sulzgries

## The property



Property ID: 24079081 - 73733 Esslingen – Sulzgries

## The property



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 www.von-poll.com

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)

Property ID: 24079081 - 73733 Esslingen – Sulzgries

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24079081 - 73733 Esslingen – Sulzgries

## A first impression

Die hier zum Verkauf stehende 2,5 Zimmer Wohnung liegt am Rand des Stadtteils Sulzgries und bietet direkten Zugang ins Grüne. Die Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses ist bequem und barrierefrei über den Aufzug oder das gepflegte Treppenhaus erreichbar. Beim Eintritt begrüßt die Wohnung mit freundlichen, hellen und großzügigen Räumlichkeiten. Das großzügig und zentral angelegte Wohn- Esszimmer bietet viel Platz zum Verweilen und einen direkten Zugang zum Balkon. Der Balkon überzeugt mit ausreichend Platz, Blick ins Grüne und ist teilweise überdacht, so dass man bei verschiedensten Witterungen die Zeit angenehm im Freien verbringen kann. Weiter verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine separate Toilette. Im Badezimmer befindet sich der Anschluss für die Waschmaschine. Im Keller befindet sich noch ein geräumiges Kellerabteil, der Fahrradkeller und ein Trockenraum. Ein zusätzlich zur Wohnung zugehöriger PKW-Außenstellplatz rundet das Angebot ab und ist im Kaufpreis inkludiert. Die Wohnung befindet sich hinsichtlich der Bausubstanz in einem sehr guten Zustand, Die Fenster wurden kürzlich getauscht und die Außenfassade des Hauses gerichtet. Weiter verfügt die Eigentümergemeinschaft über reichlich Rücklagen, so dass eine sorglose Zukunft diesbezüglich gesichert ist. Der Innenausbau der Wohnung müsste vom Käufer noch umgesetzt werden. Hierbei können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und sich von unseren Visualisierungen inspirieren lassen. Gerne unterstützen wir Sie bei der Organisation des Umbaus. Als Besonderheit zählt hier noch der Auto-Waschplatz innerhalb der Tiefgarage. Fazit: Absolut rentable Kapitalanlage oder auch Einsteigerimmobilie!

Property ID: 24079081 - 73733 Esslingen – Sulzgries

## Details of amenities

- \* Großer Balkon \*
- \* PKW-Außenstellplatz \*
- \* Barrierefrei \*



Property ID: 24079081 - 73733 Esslingen – Sulzgries

## All about the location

Esslingen am Neckar liegt an einer Engstelle des Neckartals südöstlich von Stuttgart. Die Infrastruktur für den Zugang der Dreh- und Angelpunkte um Stuttgart wie den Flughafen, den Hauptbahnhof in Stuttgart und die Landeshauptstadt sind über die Bahnlinie, die B10 und A8 geschaffen. Esslingen genießt eine ausgereifte Infrastruktur im Bereich Wirtschaft, Bildung und Freizeitangeboten. Durch die zentrale Lage zwischen Ulm und Stuttgart ergibt sich eine optimale Ausgangsposition für alle Bereiche. Sulzgries ist ein Stadtteil von Esslingen am Neckar und liegt im Nordwesten der Stadt. Sulzgries grenzt an die Stadtteile Rüdern, Kruppenacker, Serach, Neckarhalde sowie an die Innenstadt. Alle Einrichtungen und Ladengeschäfte für den alltäglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an die ÖPNV's ist durch die nahegelegene Bushaltestelle geschaffen.

Property ID: 24079081 - 73733 Esslingen – Sulzgries

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 142.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Property ID: 24079081 - 73733 Esslingen – Sulzgries

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)