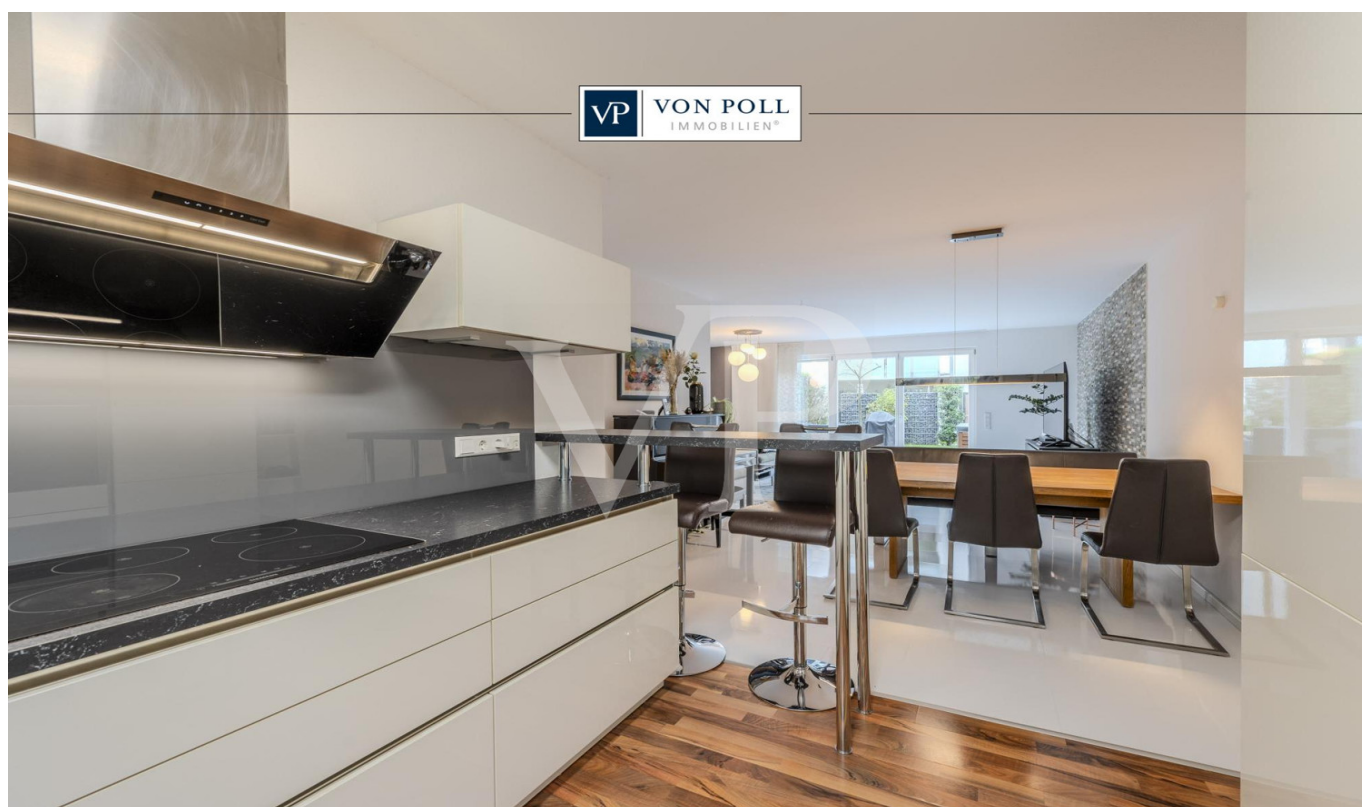


Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

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

**CODICE OGGETTO: 24079069**



**PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 171 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 121 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24079069
Superficie netta	ca. 171 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	890.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 36 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Teleriscaldamento	Consumo finale di energia	39.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.11.2034	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà





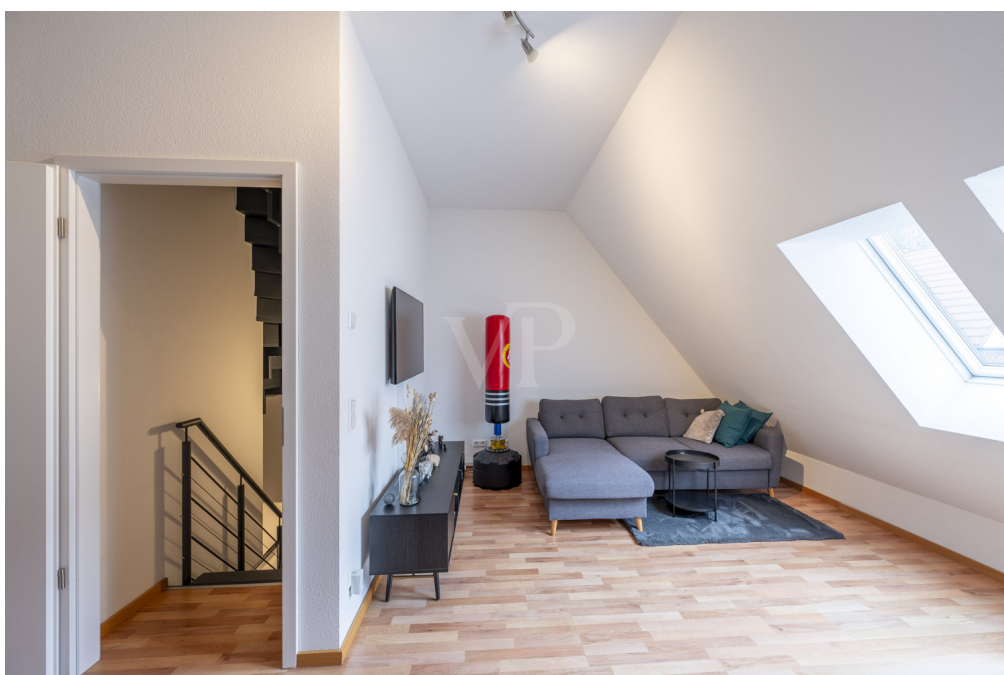
CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà



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

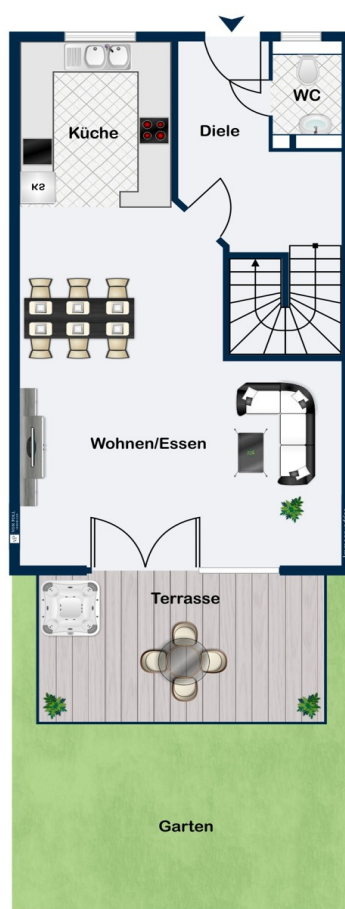
VP [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

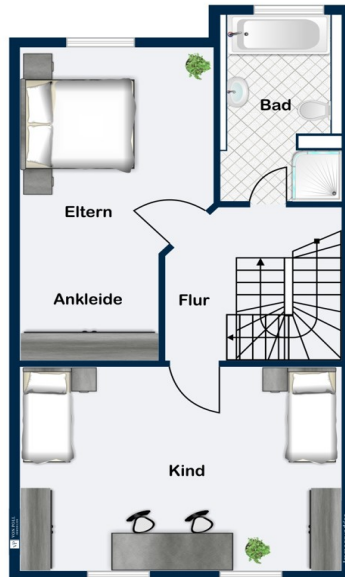
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

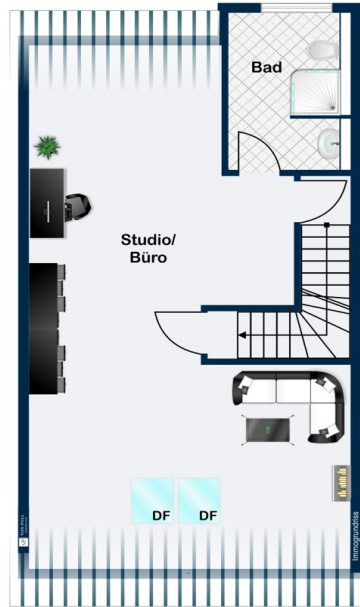
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

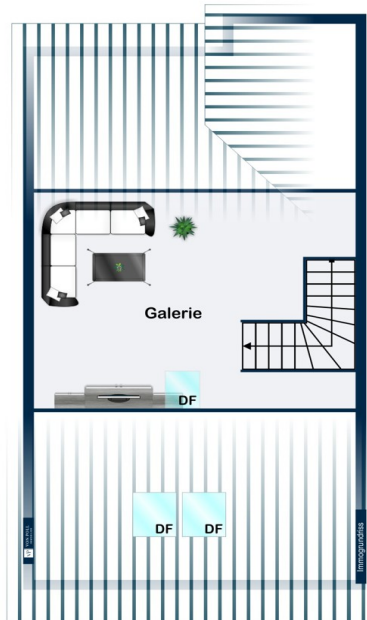
CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

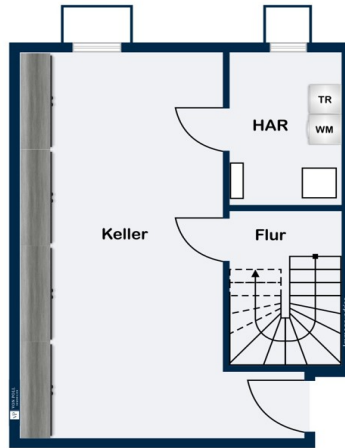
## Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte**

## Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Dettagli dei servizi

- \* 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 \*

**CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24079069 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)