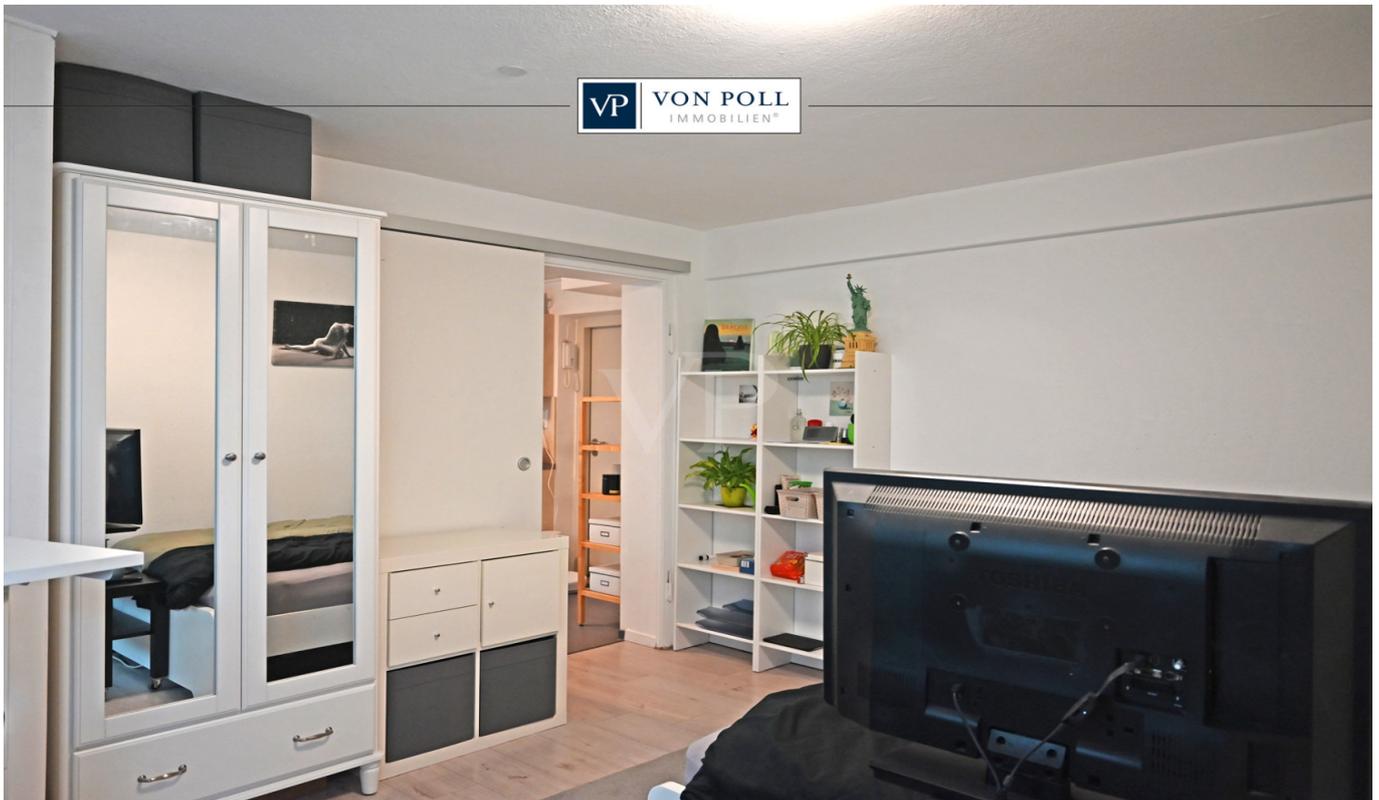


Esslingen am Neckar

# Tolle 1,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in zentraler Lage!

Objektnummer: 24079033



KAUFPREIS: 128.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 33 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 24079033 - 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: 24079033 - 73728 Esslingen am Neckar

## Auf einen Blick

Objektnummer	24079033	Kaufpreis	128.000 EUR
Wohnfläche	ca. 33 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	1.5	Modernisierung / Sanierung	2019
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1956	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24079033 - 73728 Esslingen am Neckar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	181.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.08.2027	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24079033 - 73728 Esslingen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079033 - 73728 Esslingen am Neckar

## Die Immobilie



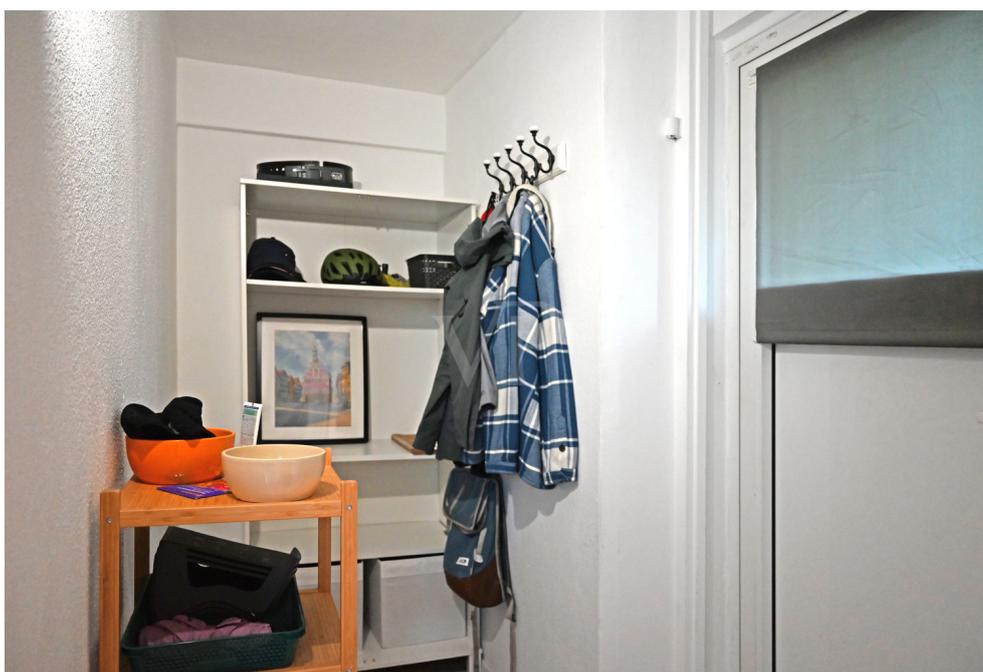
Objektnummer: 24079033 - 73728 Esslingen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079033 - 73728 Esslingen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079033 - 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 [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

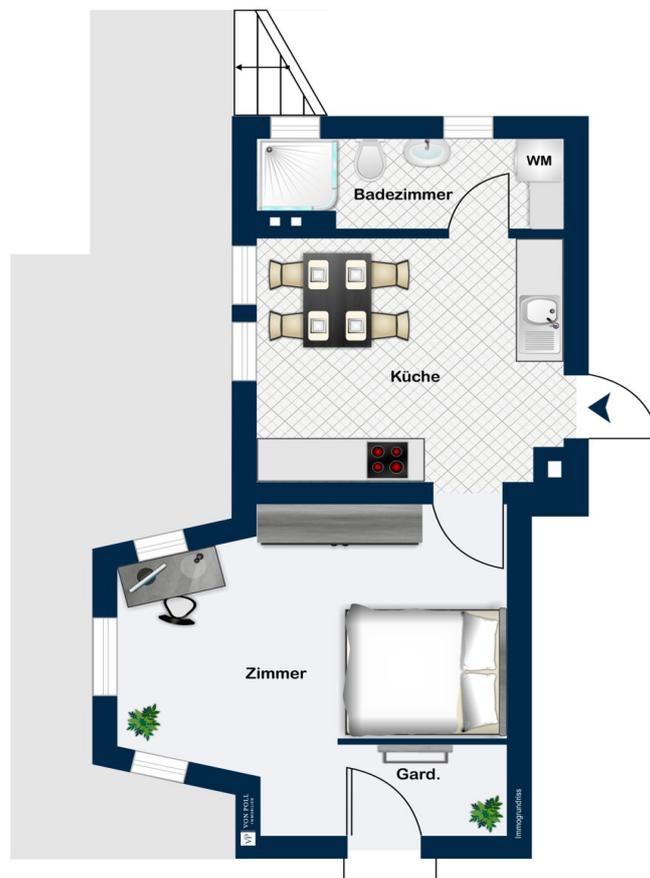
VP [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

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)

Objektnummer: 24079033 - 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: 24079033 - 73728 Esslingen am Neckar

## Ein erster Eindruck

Die helle Souterrain-Wohnung mit einer Wohnfläche von 33 m<sup>2</sup> aus dem Jahr 1956 bietet eine optimale Raumaufteilung für Singles oder Paare. Das Objekt wurde im Jahr 2019 modernisiert, darunter eine Dachsanierung in 2017, eine neue Einbauküche mit hochwertigen Geräten, die Fußböden und das Badezimmer wurden ebenfalls modernisiert. Die Wohnung verfügt über ein Wohn- und Schlafbereich, eine Essküche, ein Badezimmer und eine großzügige Terrasse. Zusätzlichen Stauraum bietet die Abstellkammer im Gemeinschaftsbereich des 3-Parteien Hauses. Die Öl-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme, der Freisitz lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet Raum für Entspannung. Die Wohnung punktet mit einer absolut zentralen Lage, die es den Bewohnern ermöglicht, alle wichtigen Einrichtungen oder Geschäfte, sowie die Innenstadt und den Busbahnhof in der Nähe zu erreichen. Die Immobilie eignet sich perfekt als Investitionsobjekt, da sie seit August 2023 vermietet ist und eine Top-Rendite verspricht. Insgesamt besticht die Wohnung durch ihre Funktionalität und die zeitgemäße Ausstattung. Die neutralen Farben und die praktisch geschnittene Aufteilung lassen viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der Anschluss für die Waschmaschine befindet sich innerhalb der Wohnung im Badezimmer. Für weitere Informationen, oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24079033 - 73728 Esslingen am Neckar

## Ausstattung und Details

- Wird aktuell von Teil- in Sondereigentum umgewandelt (Die abgeschlossene Umnutzung ist Voraussetzung für die Eigentumsübertragung)

Objektnummer: 24079033 - 73728 Esslingen am Neckar

## Alles zum Standort

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie in Esslingen ist ideal gelegen und bietet eine Vielzahl von Vorteilen. Sie finden dort zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Fachgeschäfte, die Ihren täglichen Bedarf decken. Der öffentliche Nahverkehr ist gut erreichbar, mit Bushaltestellen in der Nähe und einem Bahnhof in Gehweite. Die Straßenverkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit schnellem Zugang zu Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen. Insgesamt bietet die Immobilie eine praktische Lage mit bequemen Einkaufsmöglichkeiten, gutem öffentlichen Nahverkehr und einer schnellen Anbindung an den Straßenverkehr. 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. Weiter genießt die Stadt Esslingen 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.

Objektnummer: 24079033 - 73728 Esslingen am Neckar

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2027. Endenergieverbrauch beträgt 181.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24079033 - 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)