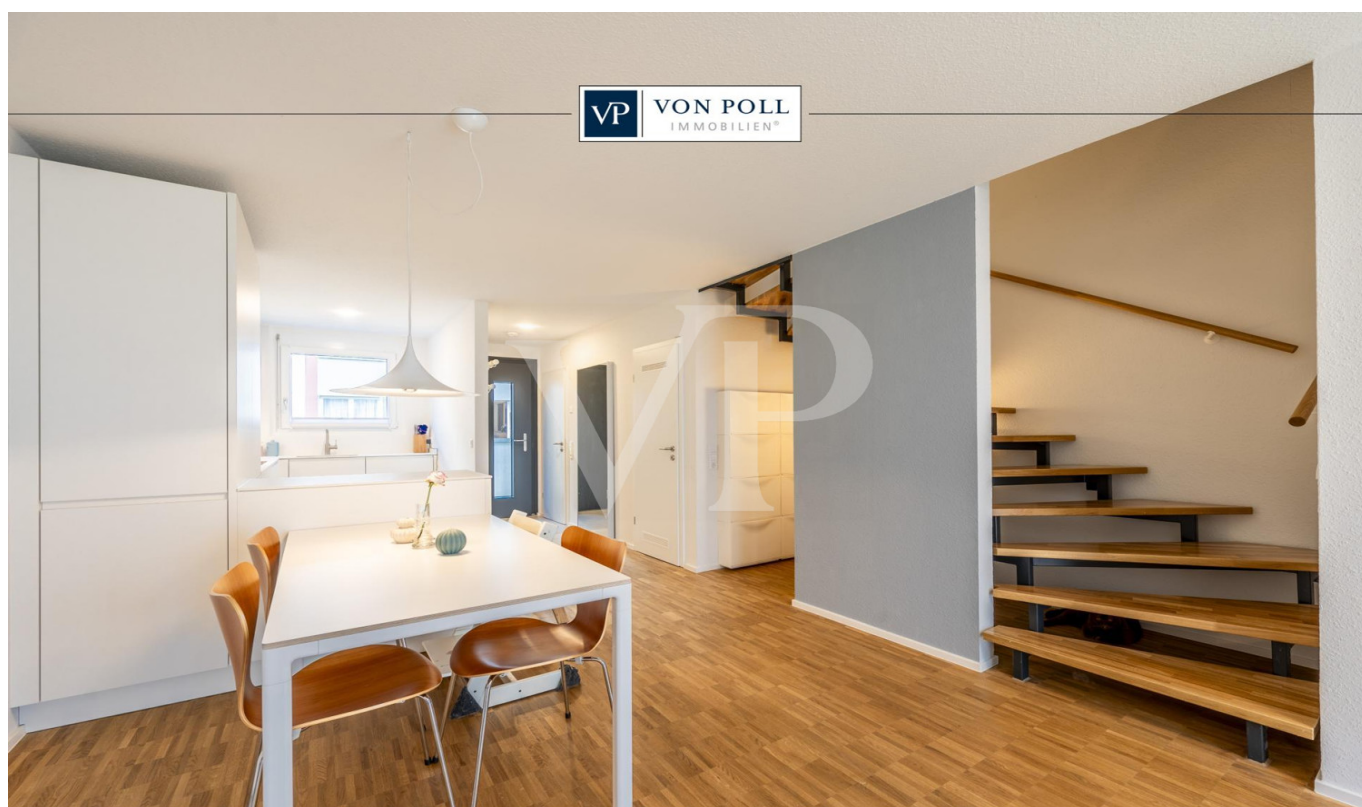


Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

# Urbanes Wohnen im Grünen - Reihenmittelhaus aus 2022 in zentraler Lage!

Objektnummer: 24079031



KAUFPREIS: 730.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 191 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24079031 - 73733 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

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

Objektnummer: 24079031 - 73733 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	24079031
Wohnfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2022
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	730.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24079031 - 73733 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	83.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.11.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24079031 - 73733 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079031 - 73733 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079031 - 73733 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079031 - 73733 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079031 - 73733 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079031 - 73733 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079031 - 73733 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079031 - 73733 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079031 - 73733 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079031 - 73733 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079031 - 73733 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 www.von-poll.com

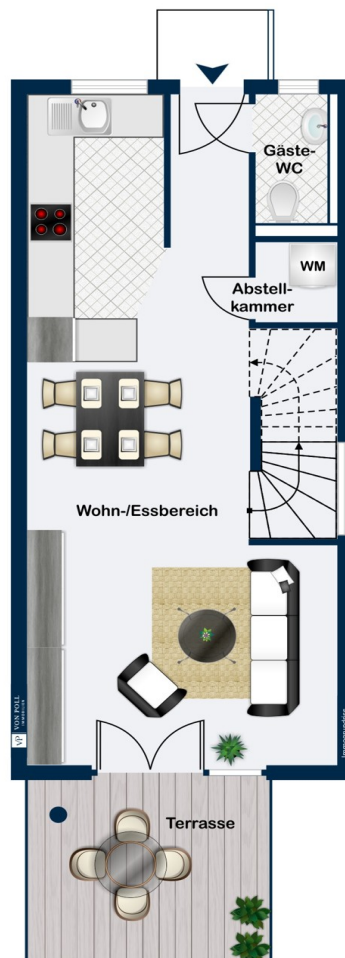
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

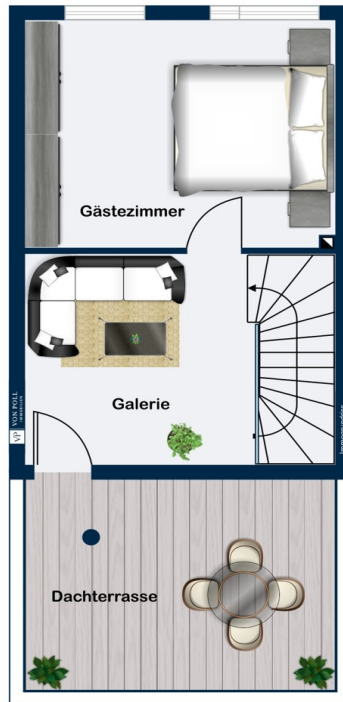


Objektnummer: 24079031 - 73733 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## 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: 24079031 - 73733 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Ein erster Eindruck

In 10 Gehminuten am Marktplatz, ein neuwertiges Haus mit Garten und Blick ins Grüne... Sie dachten, so etwas gibt es nicht?! Falsch gedacht - diese einzigartige Immobilie verbindet all diese Vorzüge in einem unschlagbaren Gesamtpaket! Das in zweiter Reihe an einem Fuß- und Radweg gelegene Reihenmittelhaus besticht mit einem ideal ausgelegten Raumkonzept für die vierköpfige Familie: drei große Zimmer und selbst für Homeoffice und Gäste steht ein viertes Zimmer (Galerie) mit Zugang zur großen Dachterrasse bereit. Diese bietet einen herrlichen Blick auf die Esslinger Burg und lädt zu einem entspannten Glas Wein in der untergehenden Abendsonne ein. Doch nicht nur auf der Dachterrasse lässt sich das Leben im Freien genießen. Der nach Südwesten ausgerichtete Garten beeindruckt mit saftig grünem Rasen - eine echte Rarität in zentraler Stadtlage. Im Inneren des Hauses empfangen Sie lichtdurchflutete Räume, die Ihnen ein angenehmes Wohngefühl vermitteln. Die im Kaufpreis enthaltene, offene und moderne Leicht Küche mit Keramikarbeitsplatte und hochwertigen Geräten lässt die Herzen der Köche höher schlagen. Das Tageslicht-Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne wurde mit hochwertigen Unterputz-Armaturen ausgestattet und überzeugt mit einem modernen Design. Das Gäste WC im Eingangsbereich wurde hier im gleichen Design gestaltet. Als Bodenbeläge wurden im gesamten Wohnhaus hochwertige Feinsteinzeugfliesen sowie Eichenparkett verlegt. Ein großzügiger Tiefgaragenstellplatz, sowie ein Fahrradraum und der zusätzliche Kellerraum in der Tiefgarage runden das Angebot ab. Das Haus wird bis Mitte Juli bezugsfrei. Erleben Sie die Vorzüge eines energieeffizienten Hauses mit geringen Unterhaltskosten und Gewährleistung bis 2027. Diese Highlights gepaart mit moderner Architektur und einer Top Lage machen dieses Haus zu einem wahren Juwel. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Haus und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24079031 - 73733 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Ausstattung und Details

- \* Zentrale Lage - 10 Gehminuten in die historische Altstadt! \*
- \* Blick auf die Esslinger Burg \*
- \* Energieeffizient, geringe Unterhaltskosten \*
- \* Neuwertige und gehobene Ausstattung \*
- \* Preis inkl. Tiefgaragenstellplatz \*
- \* Leicht Küche mit Keramikarbeitsplatte und hochwertigen Elektrogeräten \*
- \* Dachterrasse und Terrasse im Garten \*
- \* Grundstück nach WEG geteilt (€ 346,-/monatlich Hausgeld) \*
- \* Hausmeisterservice und Winterdienst inklusive \*
- \* Die angegeben Grundstücksfläche entspricht nicht der Sondernutzungsfläche \*



Objektnummer: 24079031 - 73733 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Alles zum Standort

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie in Esslingen ist ideal gelegen und bietet eine Vielzahl von Vorteilen. Die zentrale Lage ermöglicht Ihnen ein komfortables und bequemes Erreichen aller wichtigen Einrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig innerhalb kurzer Zeit erreichbar. 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. 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: 24079031 - 73733 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 83.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24079031 - 73733 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)