

Esslingen – Pliensauvorstadt

# Energieeffiziente Eigentumswohnung mit hohem Wohnkomfort, inkl. Tiefgaragenstellplatz!

Objektnummer: 24079038



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99,89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24079038 - 73734 Esslingen – Pliensauvorstadt

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

Objektnummer: 24079038 - 73734 Esslingen – Pliensauvorstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24079038	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 99,89 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	4	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2016		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24079038 - 73734 Esslingen – Pliensauvorstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	67.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.06.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24079038 - 73734 Esslingen – Pliensauvorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079038 - 73734 Esslingen – Pliensauvorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079038 - 73734 Esslingen – Pliensauvorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079038 - 73734 Esslingen – Pliensauvorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079038 - 73734 Esslingen – Pliensauvorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24079038 - 73734 Esslingen – Pliensauvorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24079038 - 73734 Esslingen – Pliensauvorstadt

## 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: 24079038 - 73734 Esslingen – Pliensauvorstadt

## 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: 24079038 - 73734 Esslingen – Pliensauvorstadt

## Ein erster Eindruck

Hier präsentiert sich eine hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 100 m<sup>2</sup> und einem idealen Grundriss. Die Wohnung ist bequem entweder über das Treppenhaus, oder den Aufzug zu erreichen und bietet somit einen barrierefreien Zugang. Die moderne und sehr gepflegte Wohnung wurde im Jahr 2016 fertig gestellt und ist ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien, oder Senioren. Die gehobene Wohnanlage bietet eine sehr angenehme Umgebung für alle Bewohner. Im inneren der Wohnanlage selbst gibt es einen Kinder-Spielplatz, auf dem Ihre Kinder bedenkenlos spielen können, ohne dass Sie sich um die Gefahren des Straßenverkehrs sorgen müssen. Zu den Highlights dieser wunderschönen Wohnung zählen zweifellos die moderne und sehr hochwertige offene Küche der Firma LEICHT, die selbst anspruchsvolle Hobbyköche mit ihren zahlreichen Annehmlichkeiten begeistern wird. Des Weiteren überzeugt der Echtholz-Parkettboden im gesamten Wohnbereich und eine naturnahe Aussicht von dem nach Süd-Westen ausgerichteten Balkon. Eine Fußbodenheizung sorgt zudem in jedem Raum für ein gemütliches Ambiente und wohlige Wärme. Diese Immobilie zeichnet sich ebenfalls durch ihre umfangreiche energetische Ausstattung aus. Das gesamte Gebäude wurde entsprechend den KfW-Effizienzhaus-70-Richtlinien gemäß EnEV 2009 errichtet und wird durch Fernwärme beheizt. Die hochwertige Bauqualität garantiert nicht nur eine nachhaltige Lebensweise, sondern auch erhebliche Energieeinsparungen. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Balkon - mit Zugang über eine bodentiefe Fensterfront - der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie nach einem langen Arbeitstag unter freiem Himmel bei einem Glas Wein Ihre Seele baumeln lassen und Ihr Zuhause in vollen Zügen genießen. Eine ideale Möglichkeit für ruhige Abende im Freien. Der zugehörige Tiefgaragenstellplatz bietet nicht nur Sicherheit für Ihr Fahrzeug, sondern auch entsprechenden Komfort zu jeder Jahreszeit. Weiter wird der Stellplatz in naher Zukunft entsprechend vorgerichtet um eine Wall-Box für Ihr Elektroauto installieren zu können. Zusammengefasst ist diese Wohnung perfekt für Menschen geeignet, die auf der Suche nach gehobenem Wohnkomfort sind, ohne dabei auf Energieeffizienz und modernen Standard verzichten zu müssen.

Objektnummer: 24079038 - 73734 Esslingen – Pliensauvorstadt

## Ausstattung und Details

- \* gehobene offene Küche mit freistehender Kochinsel
- \* KfW-Effizienzhaus 70 nach EnEV 2009
- \* Energieeffizienzklasse "B"
- \* Fußbodenheizung
- \* Versorgung durch Fernwärme
- \* alle Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- \* sehr hochwertige Bausubstanz
- \* Tiefgaragenstellplatz mit entsprechender Vorrichtung für eine Wall-Box
- \* Balkon mit Süd/West-Ausrichtung
- \* und vieles mehr...

Objektnummer: 24079038 - 73734 Esslingen – Pliensauvorstadt

## Alles zum Standort

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. Die hier zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in der Pliensauvorstadt - südlich in Esslingen. Fußläufig ist das Stadtzentrum innerhalb 10 Minuten bequem zu erreichen. Die Eigentumswohnung bietet eine günstige Lage mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und guter Verkehrsanbindung. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut erreichbar.

Objektnummer: 24079038 - 73734 Esslingen – Pliensauvorstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 67.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist B.



Objektnummer: 24079038 - 73734 Esslingen – Pliensauvorstadt

## 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)