

Esslingen am Neckar

Großzügige 4 Zimmer Wohnung mit Sonnenbalkon und Nähe zur Innenstadt

Codice oggetto: 25079029



PREZZO D'ACQUISTO: 355.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

- 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: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25079029
Superficie netta	ca. 107 m²
Piano	2
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	355.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	10.08.2027
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	139.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

Codice oggetto: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

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

Codice oggetto: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

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: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

Una prima impressione

In zentraler Lage, nur wenige Minuten von der Innenstadt, dem Bahnhof sowie den beliebten Quartieren „Dick“ und „ES“ entfernt, präsentiert sich diese modernisierte 4-Zimmer-Etagenwohnung im 2. Obergeschoss aus dem Baujahr 1960. Die Wohnfläche von ca. 107 m² verteilt sich geschickt auf ein durchdachtes Raumkonzept, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und sowohl Paaren als auch Familien ausreichend Platz zur Verfügung stellt.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger Flur, der in alle Wohnräume führt. Rechter Hand gelangen Sie in das großzügig geschnittene Wohn- / Esszimmer mit Zugang zum attraktiven Südbalkon – ideal, um die Mittags- und Nachmittagsstunden im Freien zu genießen. Angrenzend befindet sich die separate, modern ausgestattete Küche, die im Rahmen der umfassenden Sanierung im Jahr 2006 vollständig erneuert wurde. Hochwertige Arbeitsflächen, zeitlose Fronten sowie adäquate Elektrogeräte bieten hervorragende Voraussetzungen für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer, die individuell als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, runden das Raumangebot ab. Das Badezimmer besticht durch zeitlose Sanitärobjekte, einen Waschmaschinenanschluss für kurze Wege und wurde – ebenso wie das separate WC – 2006 im Zuge der umfassenden Renovierung modernisiert. Neue Wasser- und Stromleitungen, zeitgemäße Wand- und Bodenbeläge sowie erneuerte Kunststoffenster sorgen für ein angenehmes Wohnambiente und eine effiziente Energienutzung. Im Jahr 2014 wurden zudem Parkettböden teilweise erneuert sowie die Hauseingangstür ausgetauscht. Die Wohnungstür selbst wurde 2019 ersetzt, sodass sich die gesamte Immobilie in einem gepflegten, weitgehend modernisierten Zustand befindet. Zuletzt wurden im Jahr 2025 die Abwasserleitungen im kompletten Haus getauscht.

Beheizt wird das Wohnhaus über eine zuverlässige Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1991. Für zusätzlichen Komfort steht Ihnen ein privater Kellerabstellraum im Untergeschoss zur Verfügung. Ein Garagenstellplatz ist im Angebot bereits inbegriffen und erleichtert das Parken vor Ort erheblich. Im Haus sind verschiedene energetische Modernisierung vorgesehen; entsprechende Angebote hierzu werden aktuell eingeholt. Das aktuelle Hausgeld ist daher erhöht, um die dafür nötigen Rücklagen zu bilden.

Die hervorragende Lage mit kurzer Distanz zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schulen und Kindergärten ermöglicht einen

komfortablen Alltag ohne lange Wege. Freizeitangebote und Naherholungsflächen sind ebenso schnell erreichbar.

Ob für Paare, die zentral wohnen möchten, oder für Familien mit Bedarf an mehreren Schlafzimmern – dieses Wohnobjekt überzeugt durch seine gelungene Raumaufteilung, die solide Modernisierungsbilanz und die Nähe zur Innenstadt. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – gerne stehen wir für weitere Informationen zur Verfügung.

Codice oggetto: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

Dettagli dei servizi

Sanierungen/Renovierungen:

2006:

Fenster, Böden, Wände, Küche, Bad, WC, Wasser- und Stromleitungen

2014:

Hauseingangstür getauscht, Parkettböden teilweise erneuert

2019:

Wohnungstür getauscht

2025:

Abwasserleitungen im Haus

Codice oggetto: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

Tutto sulla posizione

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie in Esslingen ist relativ zentral 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 dem 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.

Codice oggetto: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.8.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 139.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

Partner di contatto

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

Tobias Burkard

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: esslingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com