Esslingen am Neckar

Großzügige 4 Zimmer Wohnung mit Sonnenbalkon und Nähe zur Innenstadt

Objektnummer: 25079029



KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

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

Objektnummer: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

Auf einen Blick

Objektnummer	25079029
Wohnfläche	ca. 107 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	355.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	139 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.08.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: 25079029 - 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: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

Ein erster Eindruck

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 Kunststofffenster 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.

Objektnummer: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

Sonstige Angaben

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 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: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Burkard

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen
Tel.: +49 711 - 39 68 60 02
E-Mail: esslingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com