Esslingen am Neckar – Hegensberg

Geräumiges 5-Zimmer Penthouse mit Weitblick

Objektnummer: 26079010



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124.81 m^2 • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26079010 - 73732 Esslingen am Neckar – Hegensberg

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

Objektnummer: 26079010 - 73732 Esslingen am Neckar – Hegensberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26079010
Wohnfläche	ca. 124.81 m²
Etage	4
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26079010 - 73732 Esslingen am Neckar – Hegensberg

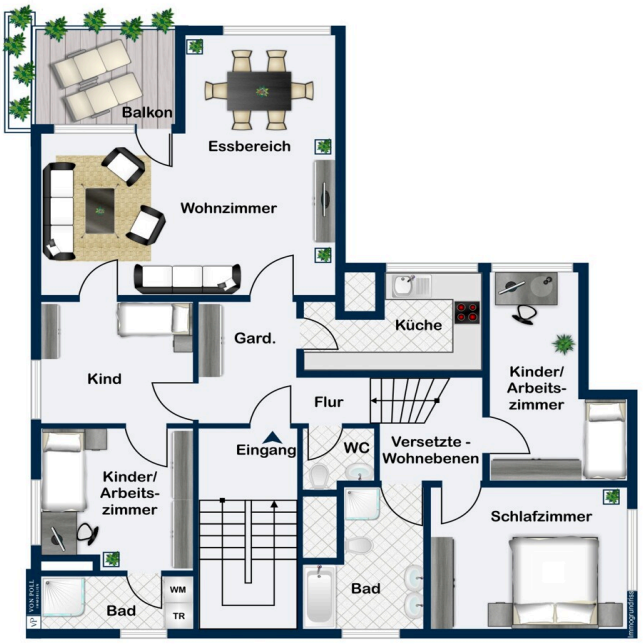
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.06.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	162 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26079010 - 73732 Esslingen am Neckar – Hegensberg

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: 26079010 - 73732 Esslingen am Neckar – Hegensberg

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Penthousewohnung befindet sich im obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1967 und bietet auf rund 125 m² Wohnfläche ein vielseitiges Raumangebot mit insgesamt fünf Zimmern. Die Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, verschiedenen Modernisierungen und einer attraktiven Aussicht macht die Immobilie zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit. Ab Dezember 2026 ist die Wohnung vermietet und eignet sich damit insbesondere für Kapitalanleger, die Wert auf eine langfristige Vermietungsperspektive legen.

Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen die Erneuerung der Fassade sowie die Sanierung des Daches und der Balkone, die bis 2022 durchgeführt wurden. Diese Investitionen tragen zum gepflegten Gesamtzustand des Hauses bei und unterstreichen die kontinuierliche Instandhaltung der Immobilie.

Die Wohnung selbst überzeugt durch eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung. Insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Die Wohnbereiche schaffen eine angenehme Verbindung aus Offenheit und Privatsphäre, während die separaten Zimmer individuelle Rückzugsmöglichkeiten bieten.

Besonders hervorzuheben sind die im Jahr 2026 vollständig sanierten Sanitärräume. Sowohl das Masterbad als auch das separate Duschbad und das Gäste-WC wurden umfassend erneuert und präsentieren sich in einem zeitgemäßen Zustand. Die weitere Ausstattung entspricht einem soliden Standard. Für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt die im Jahr 2014 erneuerte Zentralheizung.

Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist ihre Lage im obersten Geschoss. Die damit verbundene Wohnatmosphäre sowie die großzügigen Fensterflächen schaffen ein helles und angenehmes Raumgefühl. Der Balkon mit schöner Weitsicht erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen attraktiven Rückzugsort mit Blick über die Umgebung.

Durch die bereits erfolgten Modernisierungen am Gebäude und innerhalb der Wohnung verbindet diese Immobilie einen gepflegten Gesamtzustand mit einer großzügigen Wohnfläche und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die ab Dezember 2026 bestehende Vermietung macht das Penthouse insbesondere für Kapitalanleger interessant, die eine vermietete Immobilie mit langfristiger Perspektive suchen.

Objektnummer: 26079010 - 73732 Esslingen am Neckar – Hegensberg

Ausstattung und Details

Highlights:
Sofort bezugsfrei
5 Zimmer mit 125m²
Aussichtslage
Einzelgarage
Sanierungen/Renovierungen:
Fassade saniert und gestrichen 2022
Balkone saniert 2022
Dach saniert 2022
Garagen saniert und gestrichen 2022
Gas-Zentralheizung 2014
Masterbad, Duschbad und Gäste-WC saniert 2026

Objektnummer: 26079010 - 73732 Esslingen am Neckar – Hegensberg

Alles zum Standort

Esslingen am Neckar überzeugt durch eine ausgewogene Altersstruktur und stetiges Bevölkerungswachstum – Zeichen einer lebendigen und zukunftsorientierten Stadt. Die hervorragende Infrastruktur mit hochwertiger Gesundheitsversorgung, vielfältigen Bildungsangeboten und exzellenter Verkehrsanbindung macht Esslingen besonders attraktiv. Die wirtschaftliche Stärke Baden-Württembergs sorgt für hohe Kaufkraft und eine nachhaltige Wertentwicklung im Wohnimmobilienmarkt. Urbaner Komfort und hohe Lebensqualität vereinen sich hier zu einem idealen Umfeld für Familien.

Die direkte Umgebung bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für den Familienalltag. Bildungseinrichtungen wie die Grundschule Hegensberg-Liebersbronn und das private Gymnasium Esslingen sind in sechs bis acht Gehminuten erreichbar. Mehrere Kindertagesstätten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die nur etwa zehn Minuten entfernte Hochschule Esslingen ergänzt das vielfältige Bildungsangebot.

Eine umfassende medizinische Versorgung gewährleisten nahegelegene Arztpraxen, Apotheken sowie das Klinikum Esslingen, das in rund zwölf Minuten zu Fuß erreichbar ist. Dies schafft ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort für die ganze Familie.

Zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen bieten Raum für Freizeit und Erholung. Der Kennenburg-Park und der Lenauplatz laden zu Spaziergängen ein, Sportvereine wie der TV Hegensberg ermöglichen aktive Freizeitgestaltung. Kirchliche und kulturelle Einrichtungen fördern zudem das gemeinschaftliche Leben.

Kulinarisch profitieren Bewohner von einer Auswahl an Cafés und Restaurants in fußläufiger Entfernung – von gemütlich bis gehoben.

Abgerundet wird das Standortprofil durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Buslinien sind in wenigen Minuten erreichbar, die S-Bahn-Station Oberesslingen bietet eine direkte Verbindung nach Stuttgart.

Esslingen am Neckar vereint damit Infrastruktur, Bildung, Gesundheit und Freizeit auf hohem Niveau und ist ein idealer Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und Lebensqualität legen.

Objektnummer: 26079010 - 73732 Esslingen am Neckar – Hegensberg

Sonstige Angaben

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: 26079010 - 73732 Esslingen am Neckar – Hegensberg

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