Esslingen – Hohenkreuz

Über den Dächern von Esslingen – Maisonette mit Galerie im Palmschen Park inkl. TG-Stellplatz!

Objektnummer: 26079054



KAUFPREIS: 309.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m^2 • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26079054 - 73732 Esslingen – Hohenkreuz

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

Objektnummer: 26079054 - 73732 Esslingen – Hohenkreuz

Auf einen Blick

Objektnummer	26079054
Wohnfläche	ca. 73 m²
Etage	4
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1915

Kaufpreis	309.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26079054 - 73732 Esslingen – Hohenkreuz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26079054 - 73732 Esslingen – Hohenkreuz

Die Immobilie





Objektnummer: 26079054 - 73732 Esslingen – Hohenkreuz

Die Immobilie





Objektnummer: 26079054 - 73732 Esslingen – Hohenkreuz

Die Immobilie





Objektnummer: 26079054 - 73732 Esslingen – Hohenkreuz

Die Immobilie





Objektnummer: 26079054 - 73732 Esslingen – Hohenkreuz

Die Immobilie





Objektnummer: 26079054 - 73732 Esslingen – Hohenkreuz

Die Immobilie





Objektnummer: 26079054 - 73732 Esslingen – Hohenkreuz

Die Immobilie





Objektnummer: 26079054 - 73732 Esslingen – Hohenkreuz

Die Immobilie





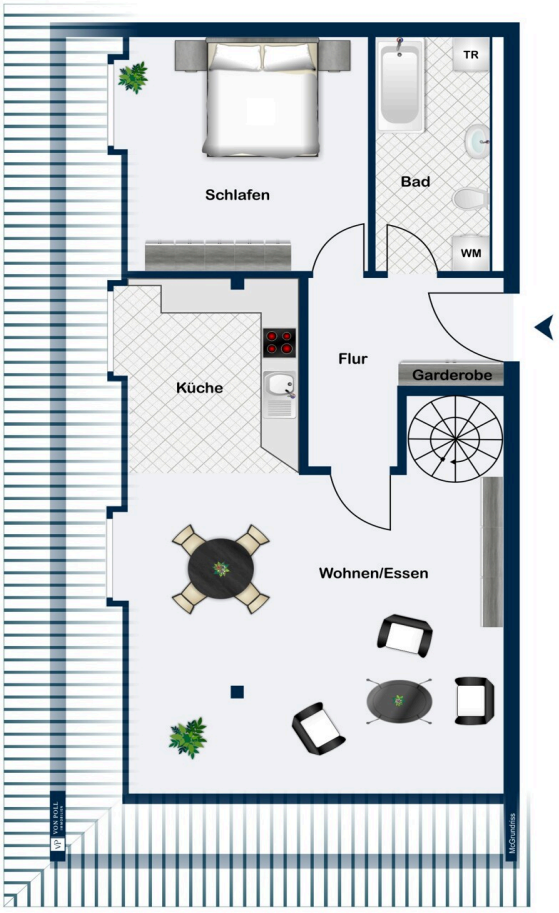
Objektnummer: 26079054 - 73732 Esslingen – Hohenkreuz

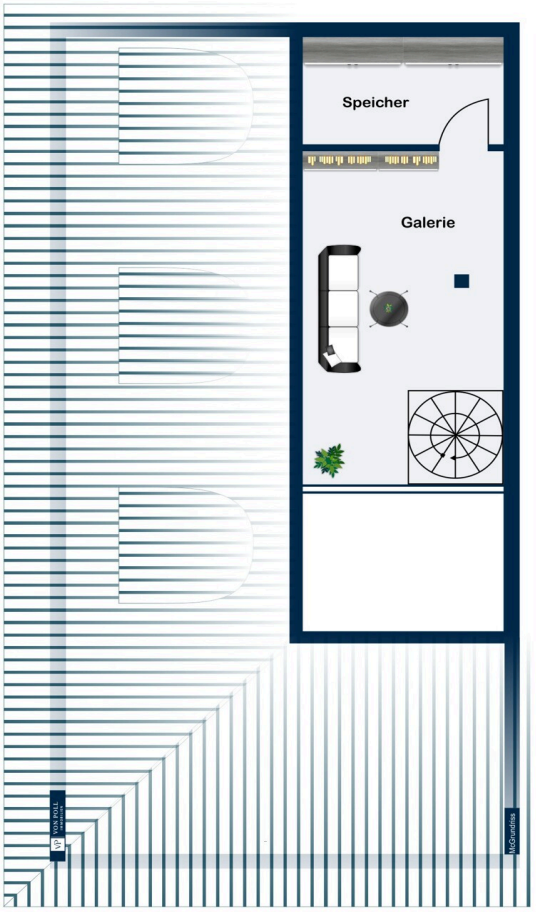
Die Immobilie



Objektnummer: 26079054 - 73732 Esslingen – Hohenkreuz

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: 26079054 - 73732 Esslingen – Hohenkreuz

Ein erster Eindruck

Inmitten des beliebten Palmschen Parks in Esslingen präsentiert sich diese außergewöhnliche Maisonettewohnung in einem historischen Gebäude aus dem Jahr 1915. Das ehemalige Kasernenareal wurde um die Jahrtausendwende aufwendig saniert und in ein attraktives Wohnquartier mit hochwertigem Wohnraum umgewandelt. Die gelungene Verbindung aus historischer Bausubstanz, großzügigen Grünflächen und zeitgemäßem Wohnkomfort macht den Palmschen Park zu einer besonders reizvollen Wohnadresse. Im Zuge der umfassenden Kernsanierung im Jahr 2000 wurde auch das Gebäude grundlegend modernisiert, wobei sein ursprünglicher architektonischer Charakter erhalten blieb.

Die Wohnung bietet auf ca. 73 m² Wohnfläche insgesamt 2,5 Zimmer und erstreckt sich über zwei Ebenen. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich, dessen bis zum Dachfirst geöffnete Decke ein außergewöhnliches Raumgefühl schafft. Die sichtbaren Holzbalken, die offen gestaltete Galerie und die großen Fensterflächen verleihen dem Raum seinen besonderen Charakter. Helle Bodenbeläge unterstreichen die freundliche Wohnatmosphäre, während die großzügige Raumhöhe für ein beeindruckendes Gefühl von Offenheit sorgt. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen separaten Essbereich.

Über eine moderne Wendeltreppe gelangt man auf die Galerieebene, die sich beispielsweise als Arbeitsbereich, Leseecke oder zusätzlicher Rückzugsort nutzen lässt. Direkt angrenzend befindet sich ein separater, abgeschlossener Abstellraum. Das Schlafzimmer ist ebenfalls großzügig geschnitten und bietet neben einem Doppelbett ausreichend Platz für einen Kleiderschrank sowie einen zusätzlichen Arbeitsplatz. Besonders reizvoll sind die charakteristischen Rundbogenfenster, die viel Tageslicht hereinlassen und einen schönen Ausblick über die umliegenden Dächer bis zu den begrünten Hängen ermöglichen.

Die Küche fügt sich mit ihren grünen Fronten und hellen Bodenfliesen harmonisch in das Wohnkonzept ein. Sie ist funktional ausgestattet und bietet neben ausreichend Arbeits- und Stauraum auch Platz für eine kleine Sitzgelegenheit am Fenster. Das Badezimmer ist klassisch in Weiß gehalten und verfügt sowohl über eine separate Dusche als auch über eine Badewanne.

Auch die weiteren Ausstattungsmerkmale überzeugen: Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zu den Gebäudeebenen. Zur Wohnung gehören außerdem ein großzügiger Kellerraum sowie ein eigener, abgeschlossener Tiefgaragenstellplatz. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme.

Eine besondere Qualität dieser Immobilie liegt in ihrer Lage innerhalb des Palmschen

Parks. Die weitläufige, gepflegte Grünanlage mit ihrem gewachsenen Baumbestand bildet das Herzstück des historischen Wohnensembles und schafft ein ruhiges, parkähnliches Umfeld. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln in der näheren Umgebung.

Diese Maisonettewohnung verbindet ein außergewöhnliches Raumkonzept mit historischem Charme und einer attraktiven Wohnlage – ein interessantes Angebot für alle, die individuelles Wohnen mit besonderem Charakter schätzen.

Objektnummer: 26079054 - 73732 Esslingen – Hohenkreuz

Ausstattung und Details

*** Palmscher Park
*** Eigene Grünanlage
*** Ruhige Lage mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und guter Anbindung an den ÖPNV
*** Galerie-Wohnung
*** Abgeschlossener Tiefgaragenstellplatz im Preis inkludiert
*** Aufzug im Haus
*** Fernwärme - machen Sie sich keine Gedanken zur Heizanlage!!!
*** Großer Kellerraum und zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung
*** 2000 Kernsaniert
*** Große Fensterflächen für viel Tageslicht

Objektnummer: 26079054 - 73732 Esslingen – Hohenkreuz

Alles zum Standort

Esslingen am Neckar verbindet die Nähe zur Landeshauptstadt mit einer gewachsenen, wirtschaftlich starken Struktur und einer hohen Lebensqualität. Der Standort überzeugt durch eine gute Infrastruktur, eine solide medizinische und bildungsbezogene Versorgung sowie eine anhaltend stabile Nachfrage nach gut gelegenen Wohnlagen. Für Menschen, die Wert auf Verlässlichkeit, kurze Wege und ein gepflegtes Umfeld legen, bietet die Stadt ein anspruchsvolles und zugleich angenehm ruhiges Wohnumfeld.

Hohenkreuz präsentiert sich als etabliertes, überwiegend wohngeprägtes Viertel mit einem besonders angenehmen Charakter. Das Umfeld wirkt ruhig und übersichtlich, zugleich sind wichtige Alltagsziele bequem erreichbar. Die Anbindung an den Stuttgarter Arbeitsmarkt sowie an zentrale Verkehrsachsen unterstreicht die gute Erreichbarkeit, während die gewachsene Nachbarschaft und die Nähe zu Versorgungseinrichtungen das tägliche Leben spürbar erleichtern. Gerade für Seniorinnen und Senioren entsteht hier ein Wohnumfeld, das Komfort, Sicherheit und kurze Wege harmonisch verbindet.

Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag angenehm und gut organisiert machen. Für die medizinische Versorgung stehen die Praxis für Kinder & Jugendliche Dr. med. Rudolf von Butler in nur 2 Minuten zu Fuß, die Bärenapotheke in 4 Minuten zu Fuß sowie weitere Arztpraxen, Apotheken und das MVZ Schelztorklinik in komfortabler Nähe zur Verfügung; das Klinikum Esslingen ist in etwa 22 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die Nahversorgung ist bestens abgedeckt: Ein Edeka liegt nur 3 Minuten zu Fuß entfernt, weitere Einkaufsmöglichkeiten ergänzen das Angebot. Für entspannte Momente sorgen nahegelegene Grünflächen und Spazierwege, darunter ein Park in 2 Minuten zu Fuß sowie weitere Anlagen und Spielbereiche im direkten Umfeld. Ergänzt wird das Bild durch gemütliche Cafés und Restaurants wie das WohnCafé Am Schönen Rain in 5 Minuten zu Fuß oder die Vereinsgaststätte Seewiesen in 6 Minuten zu Fuß. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ebenfalls komfortabel: Die Bushaltestelle Hohenkreuz liegt nur 1 Minute zu Fuß entfernt, die Haltestelle Wäldenbronn Kreuzung ist in 4 Minuten zu Fuß erreichbar, und der Bahnhof Esslingen (Neckar) befindet sich in rund 21 Minuten zu Fuß.

Hohenkreuz ist damit eine Lage, die für Seniorinnen und Senioren durch ihre ruhige Wohnatmosphäre, die sehr gute Erreichbarkeit und die verlässliche Infrastruktur besonders überzeugend wirkt.

Objektnummer: 26079054 - 73732 Esslingen – Hohenkreuz

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: 26079054 - 73732 Esslingen – Hohenkreuz

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