Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

Großzügiger Bungalow mit Wintergarten, traumhaftem Garten und optionaler Einliegerwohnung!

Objektnummer: 26079057



KAUFPREIS: 909.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 904 m²

Objektnummer: 26079057 - 73732 Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

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

Objektnummer: 26079057 - 73732 Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

Auf einen Blick

Objektnummer	26079057
Wohnfläche	ca. 210 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	909.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26079057 - 73732 Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	113.66 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26079057 - 73732 Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26079057 - 73732 Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26079057 - 73732 Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26079057 - 73732 Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26079057 - 73732 Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26079057 - 73732 Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26079057 - 73732 Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26079057 - 73732 Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26079057 - 73732 Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26079057 - 73732 Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26079057 - 73732 Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26079057 - 73732 Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

Die Immobilie



Objektnummer: 26079057 - 73732 Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

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: 26079057 - 73732 Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

Ein erster Eindruck

In gewachsener Wohnlage von Esslingen-St. Bernhardt präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus auf einem ca. 904 m² großen Grundstück. Mit rund 210 m² Wohnfläche, einer vielseitigen Raumaufteilung und einem weitläufigen Garten bietet die Immobilie ein Wohnumfeld, das Raum, Privatsphäre und Lebensqualität miteinander verbindet. Besonders bemerkenswert ist die geschützte, zurückgezogene Lage des Hauses, die trotz der guten städtischen Anbindung ein hohes Maß an Privatsphäre gewährleistet.

Das 1968 in Holzständerbauweise errichtete Gebäude wurde kontinuierlich instand gehalten und in wesentlichen Bereichen umfassend modernisiert. Insbesondere zwischen 2017 und 2021 erfolgten umfangreiche Investitionen in die Gebäudesubstanz und technische Ausstattung. Hierzu zählen die Dachsanierung mit Aufsparren-, Zwischensparren- und Giebeldämmung, die vollständige Erneuerung der Elektrik sowie der Einbau einer Gas-Brennwertheizung mit solarunterstützter Warmwasserbereitung im Jahr 2018. Teilweise wurden dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden eingebaut. Ergänzend erfolgten Modernisierungen der Badezimmer sowie 2021 die Erneuerung der Einbauküche.

Das Raumangebot umfasst 5,5 Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer und ein separates Gäste-WC. Die weitgehend bungalowartige Bauweise ermöglicht ein komfortables Wohnen auf einer Ebene. Auch der Außenbereich ist mit nur wenigen Stufen erschlossen und bietet eine möglichen barrierefreien Zugang mit Nachrüstung einer Rampe. Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet zudem die Möglichkeit, mit überschaubaren baulichen Anpassungen eine separate Einliegerwohnung vom Hauptwohnbereich abzutrennen. Der großzügige, nach Süden ausgerichtete Wohnbereich bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und verfügt über einen Kaminanschluss. Besonders hervorzuheben ist der 1992 errichtete Wintergarten mit seiner markanten Giebelverglasung. Die großzügigen Glasflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine direkte Verbindung zum Garten. Die angrenzende, ebenfalls nach Süden ausgerichtete Terrasse eröffnet einen beeindruckenden Fernblick bis zur Schwäbischen Alb und bietet ausreichend Platz für gesellige Stunden im Freien.

Eine besondere Qualität der Immobilie liegt in ihrem großzügigen Außenbereich. Der 2018 neu gestaltete Garten zeichnet sich durch weitläufige Rasenflächen, einen gewachsenen Baum- und Pflanzenbestand sowie einen harmonisch angelegten Gartenteich aus. Die abwechslungsreiche Gestaltung schafft ein reizvolles Zusammenspiel aus offenen Flächen, Rückzugsmöglichkeiten und naturnaher Atmosphäre. Die geschützte Gartensituation bietet dabei ein außergewöhnliches Maß an Ruhe und Privatsphäre, ohne auf die Vorzüge der stadtnahen Lage verzichten zu

müssen.

Eine Doppelgarage und zwei zusätzliche Außenstellplätze runden das Angebot ab. Die Lage in Esslingen-St. Bernhardt überzeugt durch ein etabliertes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur, kurzen Wegen zu Bildungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Objektnummer: 26079057 - 73732 Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

Ausstattung und Details

* Frisch saniertes Dach mit Aufsparrendämmung 160 mm (2017) *
* großer Wintergarten (Anbau 1992) *
* moderne Einbauküche *
* Doppelgarage *
* Kaminanschluss im Wohnbereich vorhanden *
* Teilweise elektrische Rollläden *
* Holzständerbauweise *
* Glasfaseranschluss bis ins Haus *
Sanierungen/Renovierungen:
- 1992 Komplette Bad (Masterbad) und WC Sanierung
- 1992 Austausch aller Fenster und Anbau des Wintergartens
- 2017 Komplette Bad-Sanierung (Gästebad)
- 2017 Diverse Renovierungsarbeiten in verschiedenen Zimmer hinsichtlich Putz, Bodenbeläge (geölter Parkett) und Innendämmung
- 2017 Teilweise Fenster getauscht (3-fach Verglasung und elektrische Rollläden)
- 2017 Dachsanierung mit Aufsparrendämmung, Zwischensparrendämmung und Giebeldämmung
- 2018 Neue Gas Zentral-Heizung (Brennwert) mit Solareinheit auf dem Dach (Warmwasser)
- 2018 Komplett saniertes Dach inkl. Dachflächenfenster (3-fach Verglasung, elektrisch steuerbar mit Hitzeschutz)
- 2018 Garten und Terrasse neu angelegt
- 2018 Elektrik komplett saniert
- 2021 Neue Küche

Objektnummer: 26079057 - 73732 Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

Alles zum Standort

Esslingen am Neckar verbindet eine gewachsene Stadtstruktur mit der Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart. Die wirtschaftliche Bedeutung der Region, die gute Verkehrsanbindung sowie das vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebot machen den Standort zu einem attraktiven Wohnort. Ergänzt wird dies durch ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangeboten.

Das Wohnumfeld bietet insbesondere für Familien praktische Voraussetzungen für den Alltag. Der Evangelische Kindergarten Wäldenbronn ist in etwa vier Gehminuten erreichbar, die Seewiesenschule Gemeinschaftsschule und die Hainbachschule liegen jeweils rund sechs Gehminuten entfernt. Zur Grundschule St. Bernhardt und zum Privaten Gymnasium Esslingen gelangt man in etwa sieben bis neun Minuten zu Fuß. Auch die Hochschule Esslingen befindet sich im näheren Umfeld.

Die medizinische Versorgung ist durch verschiedene Einrichtungen gewährleistet. Die Bärenapotheke liegt etwa vier Gehminuten entfernt, die Praxis für Kinder und Jugendliche von Dr. med. Rudolf von Butler ist in rund fünf Minuten zu Fuß erreichbar. Das Klinikum Esslingen befindet sich in etwa 21 Gehminuten Entfernung.

Für den täglichen Einkauf steht unter anderem ein Edeka-Markt zur Verfügung, der in rund fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist. Gastronomische Angebote wie La Musica sowie das WohnCafé Am Schönen Rain ergänzen die Möglichkeiten im Stadtteil. Spielplätze, Grünflächen und der Kennenburg-Park bieten Raum für Erholung und Aktivitäten im Freien. Darüber hinaus stehen mit dem TSV Wäldenbronn-Esslingen örtliche Sportangebote zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Bushaltestellen Kirchackerstraße, Wäldenbronn Kreuzung und Alte Talstraße, die jeweils etwa drei Gehminuten entfernt liegen. Der Bahnhof Esslingen (Neckar) ist in rund 25 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr.

Die Lage zeichnet sich durch die Kombination aus einem gewachsenen Wohnumfeld, kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen und einer guten Anbindung an die Region Stuttgart aus. Besonders für Familien bietet sie damit eine alltagstaugliche Wohnumgebung, in der sich Bildung, Versorgung und Freizeit gut miteinander verbinden lassen.

Objektnummer: 26079057 - 73732 Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

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: 26079057 - 73732 Esslingen am Neckar / St. Bernhardt

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