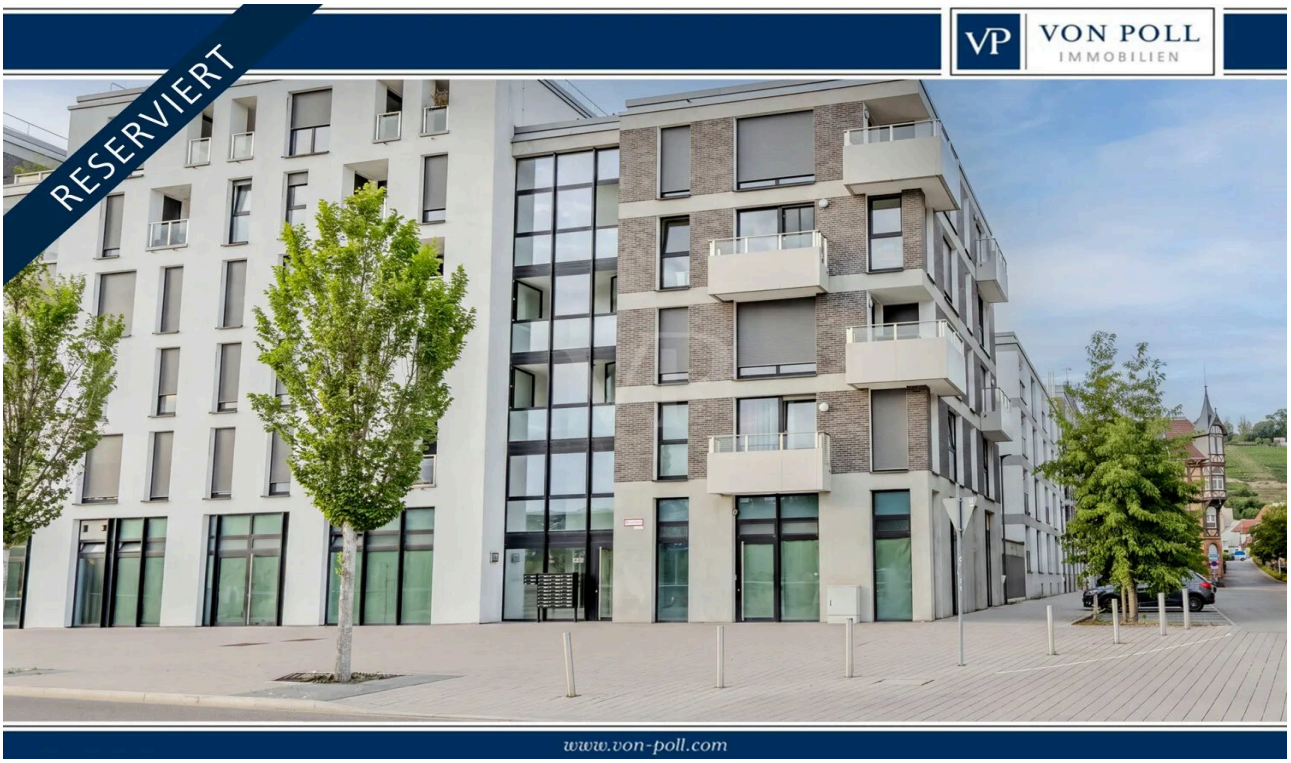
Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Zentrale Lage trifft nachhaltige Wohnqualität – 3,5 Zimmer Wohnung mit TG-Stellplatz in Esslingen

Objektnummer: 26079064



KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73.83 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26079064 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

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

Objektnummer: 26079064 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26079064
Wohnfläche	ca. 73.83 m²
Etage	4
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2018
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	310.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26079064 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Energieausweis gültig bis	24.06.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26079064 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079064 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079064 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079064 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079064 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

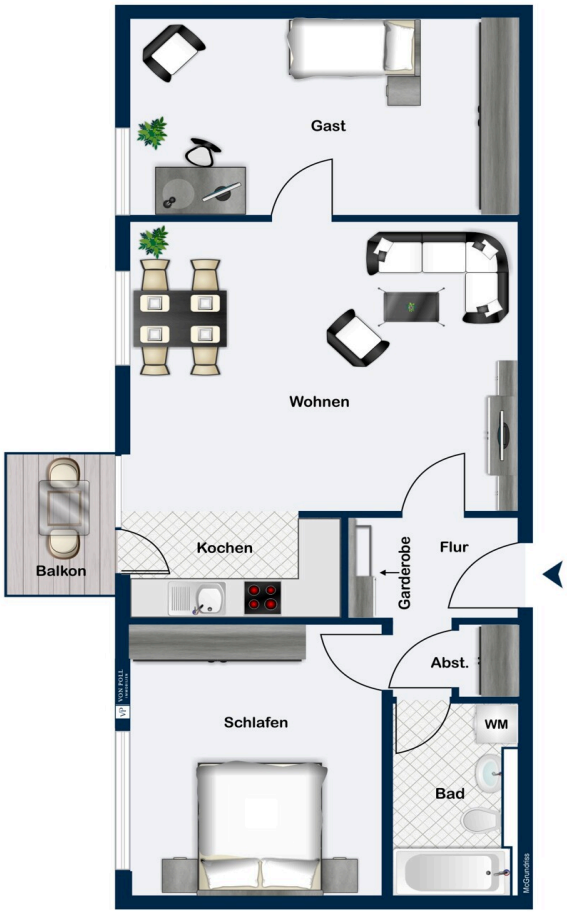
Die Immobilie





Objektnummer: 26079064 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

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: 26079064 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Ein erster Eindruck

Die im Jahr 2018 fertiggestellte Eigentumswohnung befindet sich in einem modernen Wohnensemble in zentraler Lage von Esslingen. Auf rund 73,83 m² bietet sie einen gut durchdachten Grundriss mit Diele und Garderobe, einem offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Zugang zum überdachten Balkon, einem Abstellraum sowie zwei weiteren Zimmern. Diese eignen sich ideal als Elternschlafzimmer sowie als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, während Echtholzparkett den Wohnräumen eine angenehme und hochwertige Atmosphäre verleiht. Das Badezimmer ist mit einer Dusch-Badewanne, Waschbecken, WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein zugehöriger Tiefgaragenstellplatz ergänzt das Angebot. Zusätzlichen Stauraum bietet der zur Wohnung gehörende Kellerabstellraum; für Fahrräder steht ein separater Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Für Kapitalanleger besonders interessant ist die bestehende vertragliche Vermietung. Die Wohnung wurde von der RVI projektiert und 2016 an Kapitalanleger verkauft. Bestandteil des Kaufvertrags war ein zehnjähriger Mietvertrag mit dem Recht zur Untervermietung. Dadurch profitieren Eigentümer von einer hohen Planbarkeit ohne klassischen Aufwand für Mietersuche und Neuvermietung. Der bestehende Mietvertrag läuft bis zum 30.09.2028.

Eine weitere Besonderheit ist das zukunftsorientierte Energiekonzept des Quartiers. Die Wärme- und Stromversorgung erfolgt nahezu CO2-neutral über ein in Kooperation mit der Hochschule Esslingen entwickeltes Power-to-Gas-System. Grüner Wasserstoff und hocheffiziente Wärmepumpen ermöglichen eine Versorgung ohne fossile Brennstoffe. Die moderne Fußbodenheizung sorgt dabei für ein angenehmes Raumklima.

Die zentrale Lage in Esslingen verbindet kurze Wege in die Innenstadt mit einer guten Anbindung und einem attraktiven Wohnumfeld. Damit vereint die Immobilie moderne Wohnqualität, nachhaltige Gebäudetechnik und eine bis 2028 vertraglich geregelte Vermietung – eine interessante Kombination für Kapitalanleger.

Hinweis Die auf den Bildern dargestellten Möbel wurden zur Wahrung der Privatsphäre der Bewohner mittels KI entfernt. Die vom Mieter eingebaute Einbauküche ist nicht Bestandteil des Verkaufsumfangs.

Objektnummer: 26079064 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Ausstattung und Details

Highlights:
* Fußbodenheizung *
* Echtholzparkettböden *
* 3-fach verglaste Kunststofffenster (tlw. bodentief) *
* TG-Stellplatz mit separatem Grundbuch im Preis inbegriffen *
* Wohnung liegt auf der Seite des Innenhofs, nicht zur Straße *
* Super zentrale Lage! *
* Energieeffizient *

Objektnummer: 26079064 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Alles zum Standort

Esslingen am Neckar überzeugt als wirtschaftlich stabile Mittelstadt mit urbanem Charakter und einer hervorragenden Infrastruktur. Die Nähe zum Großraum Stuttgart, vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebote sowie die gute Verkehrsanbindung machen die Stadt sowohl für Pendler als auch für Kapitalanleger attraktiv. Die anhaltend solide Nachfrage nach Wohnraum schafft dabei gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung des Immobilienstandorts.

Besonders die Stadtmitte verbindet historisches Flair mit urbaner Lebensqualität. Die gemischt genutzte Struktur aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen sorgt für ein lebendiges Umfeld und kurze Wege im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie Parks und verschiedene Sportangebote. Kontinuierliche Investitionen in öffentliche Räume und Infrastruktur tragen zusätzlich zur Attraktivität des innerstädtischen Wohnstandorts bei.

Auch verkehrstechnisch bietet die Lage hervorragende Voraussetzungen. Der Bahnhof Esslingen (Neckar) sowie zahlreiche Busverbindungen ermöglichen eine schnelle und komfortable Anbindung an den Großraum Stuttgart und die umliegenden Städte. Die Kombination aus zentraler Lage, umfassender Infrastruktur und hoher Wohnqualität macht die Stadtmitte zu einem gefragten Standort mit stabilen Rahmenbedingungen für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Objektnummer: 26079064 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

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: 26079064 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

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