Esslingen – Esslingen-Stadtmitte

Wohnqualität trifft Innenstadtlage – moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz!

Objektnummer: 26079068



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76.07 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26079068 - 73728 Esslingen – 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: 26079068 - 73728 Esslingen – Esslingen-Stadtmitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26079068
Wohnfläche	ca. 76.07 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26079068 - 73728 Esslingen – Esslingen-Stadtmitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme	Endenergie-verbrauch	64.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.02.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Blockheizkraftwerk	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26079068 - 73728 Esslingen – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079068 - 73728 Esslingen – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079068 - 73728 Esslingen – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie

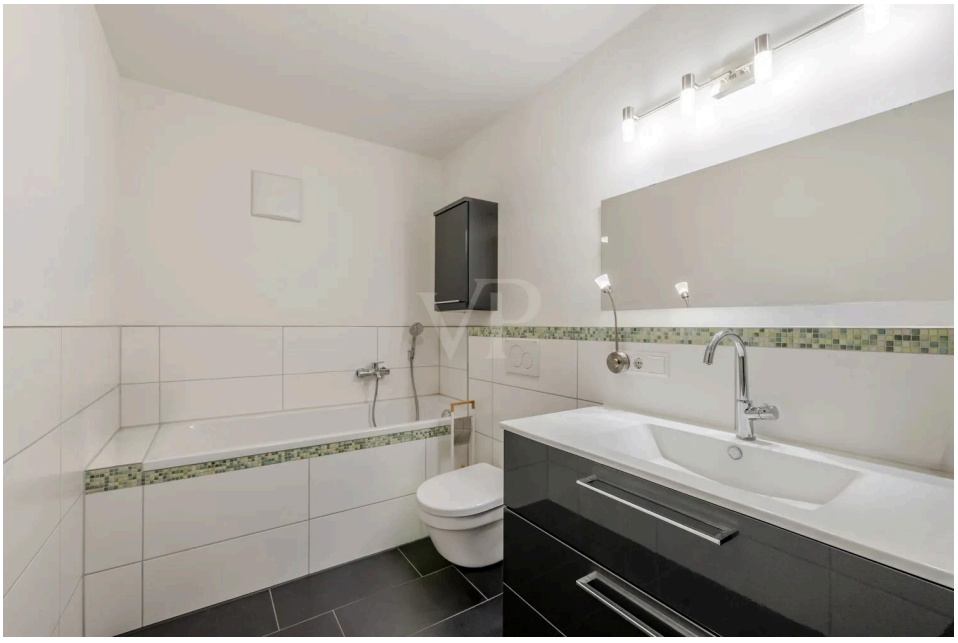




Objektnummer: 26079068 - 73728 Esslingen – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie

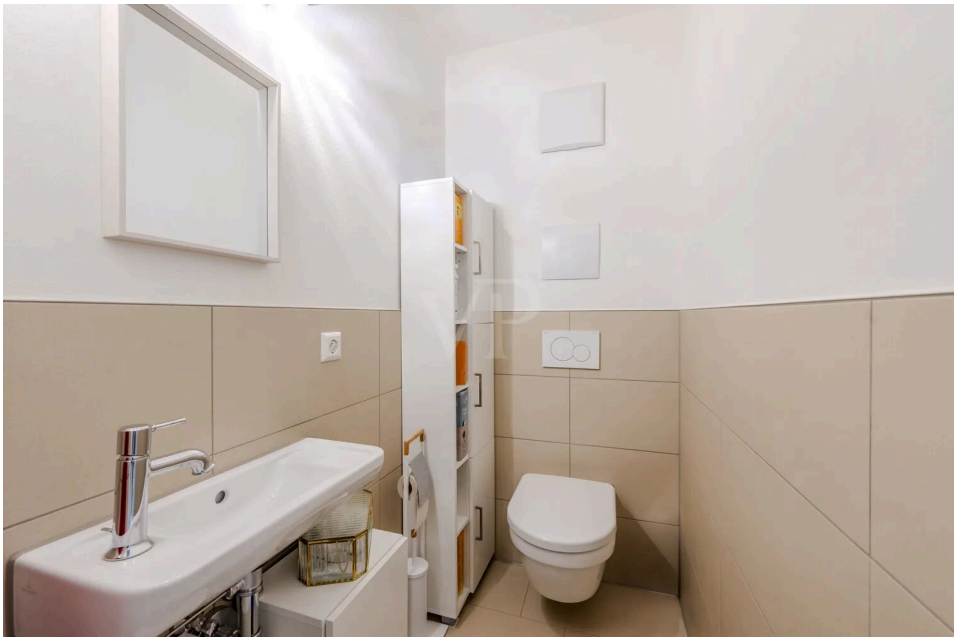




Objektnummer: 26079068 - 73728 Esslingen – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079068 - 73728 Esslingen – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





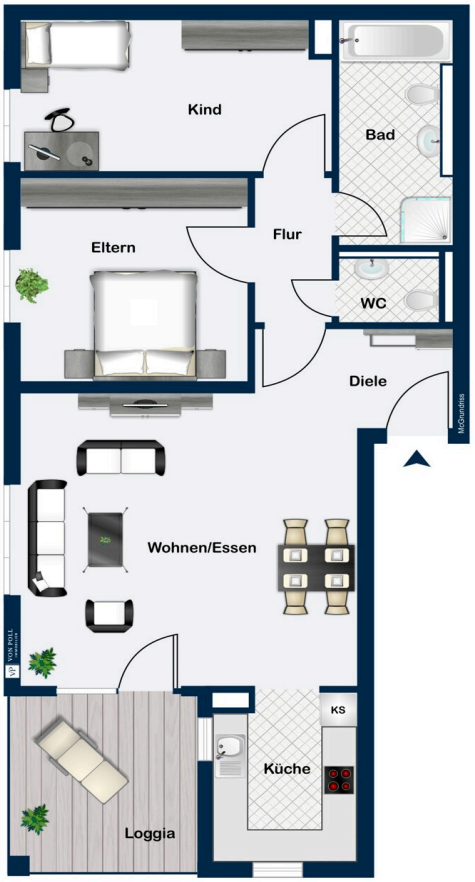
Objektnummer: 26079068 - 73728 Esslingen – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26079068 - 73728 Esslingen – 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: 26079068 - 73728 Esslingen – Esslingen-Stadtmitte

Ein erster Eindruck

In hervorragender Innenstadtlage von Esslingen am Neckar befindet sich diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2015. Auf rund 76 m² Wohnfläche vereint sie eine durchdachte Raumaufteilung mit gehobener Ausstattung und hohem Wohnkomfort. Das historische Stadtzentrum mit seinen zahlreichen Geschäften, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist in nur etwa zwei Gehminuten erreichbar.

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Mittelpunkt ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch bodentiefe Fensterflächen besonders hell und einladend wirkt. Gepflegter Parkettboden und Fußbodenheizung schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Der großzügige, überdachte Balkon bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und lädt zum Verweilen im Freien ein.

Die offene, durch ihre Anordnung dennoch angenehm separierte Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Großzügige Arbeitsflächen, viel Stauraum und zwei Fenster sorgen für Funktionalität und Tageslicht.

Über einen separaten Flur gelangt man zu den beiden gut geschnittenen Schlafzimmern, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das moderne Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche mit Glasabtrennung, einen großzügigen Waschtisch und ein WC. Ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Zur weiteren Ausstattung gehören elektrische Rollläden, dreifach verglaste Fenster und ein Glasfaseranschluss bis ins Haus (noch nicht in der Wohnung). Ein eigener Kellerraum bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Im gemeinschaftlichen Waschkeller steht ein Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Der zugehörige Tiefgaragenstellplatz ermöglicht komfortables Parken direkt am Gebäude.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus Aufzug und hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch der Esslinger Bahnhof liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Ob für Paare, kleine Familien oder Menschen, die sich im Alter räumlich verkleinern möchten – diese Wohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit den Vorzügen einer zentralen Stadtlage und bietet ein attraktives Zuhause für unterschiedliche Lebensphasen.

Objektnummer: 26079068 - 73728 Esslingen – Esslingen-Stadtmitte

Ausstattung und Details

- Top-Innenstadtlage – nur ca. 2 Gehminuten zur Esslinger Innenstadt
- Modernes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2015
- Ca. 76 m² Wohnfläche mit durchdachtem 3-Zimmer-Grundriss
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Überdachter Balkon als geschützter Außenbereich
- Personenaufzug für einen komfortablen Zugang zur Wohnung
- Eigener Tiefgaragenstellplatz – besonders wertvoll in zentraler Lage
- Hochwertiger Parkettboden und angenehme Fußbodenheizung
- Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Modernes Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und WC
- Zusätzliches Gäste-WC mit eigenem Handwaschbecken
- Dreifach verglaste Fenster, gedämmte Fassade und hauseigenes Blockheizkraftwerk (BHKW) – Energieeffizienzklasse B
- Elektrische Rollläden für zusätzlichen Wohnkomfort
- Eigener Kellerraum mit praktischer Abstellfläche
- Glasfaseranschluss bis ins Haus (noch nicht bis in die Wohnung verlegt)
- Auch für Senioren attraktiv – Aufzug und kurze Wege im Alltag
- Hervorragende Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Bahnhof fußläufig erreichbar

Objektnummer: 26079068 - 73728 Esslingen – Esslingen-Stadtmitte

Alles zum Standort

Esslingen am Neckar vereint auf besondere Weise den Charme einer traditionsreichen Stadt mit den Vorzügen eines modernen und wirtschaftlich starken Standorts. Die unmittelbare Nähe zum Wirtschaftsraum Stuttgart, eine hervorragende Infrastruktur und ein vielseitiges Bildungs- und Freizeitangebot machen die Stadt zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt. Hier trifft urbanes Leben auf gewachsene Strukturen, während kurze Wege und eine hohe Lebensqualität den Alltag angenehm gestalten.

Die Esslinger Stadtmitte zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen und überzeugt durch ihre zentrale Lage, die ausgezeichnete Erreichbarkeit und ein lebendiges Umfeld. Die Nähe zur historischen Innenstadt mit ihren charmanten Gassen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten verleiht dem Standort seinen besonderen Reiz. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur, die nahezu alle Bedürfnisse des täglichen Lebens in unmittelbarer Umgebung abdeckt.

Besonders für Familien bietet die Lage ideale Voraussetzungen. Mehrere Kindertagesstätten, darunter die städtischen Einrichtungen am Färbertörlesweg und in der Neckarstraße, sind in nur etwa 3 bis 5 Gehminuten erreichbar. Auch das Bildungsangebot überzeugt mit kurzen Wegen: Das Mörike-Gymnasium liegt rund 5 Gehminuten entfernt, die Hochschule Esslingen ist in etwa 6 Minuten zu Fuß erreichbar. Damit bietet das Wohnumfeld attraktive Perspektiven für unterschiedliche Lebensphasen.

Auch die Nahversorgung lässt kaum Wünsche offen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter der BioMarkt Eselsmühle und Aldi Süd, befinden sich nur etwa 2 bis 5 Gehminuten entfernt. Arztpraxen und Apotheken sind ebenfalls bequem fußläufig erreichbar. Das MVZ Schelztorklinik liegt rund 7 Gehminuten entfernt, während das Klinikum Esslingen in etwa 20 Minuten zu Fuß erreicht werden kann. So lassen sich die täglichen Besorgungen und Erledigungen unkompliziert mit dem Leben in der Stadt verbinden.

Wer nach einem abwechslungsreichen Tag Erholung oder Bewegung sucht, findet in der näheren Umgebung verschiedene Grünanlagen, Spielplätze und Sportmöglichkeiten, die teilweise bereits nach wenigen Gehminuten erreichbar sind. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch kulturelle Einrichtungen und die vielfältigen Möglichkeiten der Esslinger Innenstadt.

Ein weiterer wesentlicher Standortvorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Sowohl der zentrale Omnibusbahnhof als auch der Bahnhof Esslingen (Neckar) sind in rund 5 Gehminuten erreichbar. Damit bestehen komfortable Verbindungen innerhalb

der Stadt sowie in Richtung Stuttgart und die umliegende Region.

Diese Lage verbindet das Beste aus zwei Welten: die Lebendigkeit und Vielfalt einer zentralen Stadtlage mit dem Komfort kurzer Wege und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Ein Wohnumfeld, das nicht nur im Alltag überzeugt, sondern auch langfristig attraktive Perspektiven bietet – für Menschen, die das urbane Leben schätzen und gleichzeitig Wert auf Lebensqualität und ein gewachsenes Umfeld legen.

Objektnummer: 26079068 - 73728 Esslingen – 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: 26079068 - 73728 Esslingen – 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