Esslingen am Neckar – Pliensauvorstadt

Großzügige Etagenwohnung mit Balkon, Parkett und moderner Einbauküche

Objektnummer: 26079075



MIETPREIS: 1.750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26079075 - 73734 Esslingen am Neckar – Pliensauvorstadt

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

Objektnummer: 26079075 - 73734 Esslingen am Neckar – Pliensauvorstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26079075
Wohnfläche	ca. 104 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2018
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 100 EUR (Miete)

Mietpreis	1.750 EUR
Nebenkosten	350 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26079075 - 73734 Esslingen am Neckar – Pliensauvorstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	27.02.2029

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26079075 - 73734 Esslingen am Neckar – Pliensauvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26079075 - 73734 Esslingen am Neckar – Pliensauvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26079075 - 73734 Esslingen am Neckar – Pliensauvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26079075 - 73734 Esslingen am Neckar – Pliensauvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26079075 - 73734 Esslingen am Neckar – Pliensauvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26079075 - 73734 Esslingen am Neckar – Pliensauvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26079075 - 73734 Esslingen am Neckar – Pliensauvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26079075 - 73734 Esslingen am Neckar – Pliensauvorstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26079075 - 73734 Esslingen am Neckar – Pliensauvorstadt

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: 26079075 - 73734 Esslingen am Neckar – Pliensauvorstadt

Ein erster Eindruck

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2018 mit insgesamt 13 Wohneinheiten. Auf rund 104 m² Wohnfläche vereint die Immobilie eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung mit hochwertiger Ausstattung und zeitgemäßem Wohnkomfort. Drei separate Schlafzimmer, zwei Tageslichtbäder sowie ein großzügiger Balkon schaffen ein ansprechendes Wohnumfeld mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten der Wohnung zeigt sich die offene und einladende Gestaltung. Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und führt in den großzügigen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet. Die offene Raumgestaltung schafft eine harmonische Verbindung der einzelnen Wohnbereiche und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen großzügigen Essbereich. Die moderne Einbauküche überzeugt mit maßgefertigten Einbauten, einer hochwertigen Arbeitsplatte und zeitgemäßen Elektrogeräten. Eine angrenzende Küchenhalbinsel fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und unterstreicht den kommunikativen Charakter des Wohnbereichs.

Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme natürliche Belichtung und verleihen den Räumlichkeiten eine freundliche Wohnatmosphäre. Der direkt angrenzende, überdachte Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe. Hier entsteht ein geschützter Außenbereich, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die drei weiteren Zimmer überzeugen durch ihre gut geschnittenen Grundrisse und ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Hochwertige Parkettböden verleihen diesen Räumen eine warme und wohnliche Atmosphäre, während großformatige Bodenfliesen im Wohn- und Essbereich das moderne Erscheinungsbild unterstreichen.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal sind die beiden hochwertig gestalteten Tageslichtbäder. Das großzügige Hauptbad verfügt über eine Badewanne, eine bodengleiche Dusche, ein WC sowie einen modernen Waschtisch mit Spiegelschrank. Das zweite Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC und zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Die geschmackvolle Fliesengestaltung und die hochwertige Ausstattung sorgen in beiden Bädern für ein ansprechendes Gesamtbild.

Auch in technischer Hinsicht entspricht die Immobilie modernen Wohnansprüchen. Das 2018 errichtete Gebäude verfügt über eine gedämmte und verputzte Fassade sowie dreifach verglaste Holz-Aluminium-Fenster. Eine in sämtlichen Wohnräumen installierte Fußbodenheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und wird über

Fernwärme versorgt. Ergänzend unterstützt eine kontrollierte Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung ein angenehmes Raumklima. Elektrisch betriebene Rollläden und Jalousien bieten zusätzlichen Komfort sowie einen praktischen Sicht- und Sonnenschutz.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglicht. Ein separates Kellerabteil im Untergeschoss des Hauses, sowie ein der Wohnung zugeordneter Fahrradabstellplatz ergänzt das durchdachte Raumangebot.

Insgesamt präsentiert sich diese gepflegte und nahezu neuwertige Wohnung als modernes Zuhause, das durch seine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Materialien und energieeffiziente Gebäudetechnik überzeugt. Die gelungene Verbindung aus zeitgemäßer Architektur, funktionalem Wohnkonzept und hohem Ausstattungsstandard macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wohnmöglichkeit für anspruchsvolle Eigennutzer.

Objektnummer: 26079075 - 73734 Esslingen am Neckar – Pliensauvorstadt

Ausstattung und Details

- Baujahr 2018
- Fußbodenheizung mit Fernwärmeversorgung
- Elektrische Jalousien
- Dreifach verglaste Fenster mit Holz-Aluminium-Rahmen
- Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen
- 1 Badezimmer mit Dusche und WC
- 1 separates Masterbad
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- Separates Kellerabteil
- Fahrradabstellraum
- Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung und Kontrollierter Raumbelüftung
- Fassade verputzt und gedämmt
- Überdachter Balkon mit zusätzlichem Stauraum

Objektnummer: 26079075 - 73734 Esslingen am Neckar – Pliensauvorstadt

Alles zum Standort

Esslingen am Neckar verbindet die Nähe zur Landeshauptstadt mit einem gewachsenen, wirtschaftlich stabilen Umfeld und einer sehr guten regionalen Anbindung. Der Standort profitiert von einer breiten Nachfragebasis, einem soliden Arbeitsmarkt und einer Infrastruktur, die den Alltag angenehm organisiert. Für Familien entsteht daraus ein Umfeld, das Verlässlichkeit, kurze Wege und eine langfristig attraktive Wohnqualität in den Mittelpunkt stellt.

Die Pliensauvorstadt präsentiert sich als urbaner Stadtteil mit lebendigem Quartierscharakter und einer spürbaren Entwicklungsperspektive. Die zentrale Lage im Esslinger Stadtgebiet, die gute Erreichbarkeit des regionalen Umfelds sowie die laufenden Aufwertungen im Rahmen von „Pliensauvorstadt 2040“ verleihen dem Viertel eine interessante Dynamik. Gerade für Familien ist die Mischung aus Stadtleben, gewachsener Nachbarschaft und künftiger Quartiersentwicklung besonders reizvoll, da sie ein alltagsnahes und zugleich zukunftsorientiertes Wohnumfeld schafft.

Im direkten Umfeld zeigt sich eine erfreulich familienfreundliche Infrastruktur. Mehrere Kindertagesstätten und Schulen liegen in komfortabler Nähe, darunter die Kindertagesstätte Grüne Höfe in nur 1 Minute zu Fuß, die Pliensauschule und die Grundschule Pliensauschule jeweils in rund 4 Minuten sowie die Elisabeth-Selbert-Realschule und die Freie Waldorfschule Esslingen a. N. in etwa 5 Minuten zu Fuß. Ergänzend sind weiterführende Bildungsangebote wie die Volkshochschule Esslingen in 9 bis 10 Minuten und die Hochschule Esslingen in rund 17 Minuten erreichbar. Auch die Anbindung ist überzeugend: Die Bushaltestellen Karl-Pfaff-Straße in 2 Minuten, Parkstraße in 3 Minuten und Eberhard-Bauer-Straße in 5 Minuten sowie der Bahnhof Esslingen (Neckar) in etwa 7 Minuten zu Fuß sorgen für eine sehr gute Mobilität im Alltag. Für Freizeit und Erholung stehen Spielplätze, die Schubartanlage und der Neckaruferpark in wenigen Minuten zur Verfügung; das Kulturzentrum Dieselstraße, der Traumpalast und weitere Angebote bereichern das Umfeld zusätzlich. Hinzu kommen Einkaufsmöglichkeiten wie Netto Marken-Discount in 6 Minuten sowie Rewe und weitere Supermärkte in rund 9 Minuten zu Fuß. Auch die medizinische Versorgung ist angenehm nah: Ein Allgemeinarzt ist in 5 Minuten, eine Zahnarztpraxis in 6 Minuten und Apotheken in etwa 9 bis 12 Minuten erreichbar.

Damit bietet die Lage für Familien ein ausgewogenes, gut angebundenes und alltagsfreundliches Umfeld mit kurzen Wegen zu Bildung, Versorgung und Freizeit.

Objektnummer: 26079075 - 73734 Esslingen am Neckar – Pliensauvorstadt

Sonstige Angaben

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: 26079075 - 73734 Esslingen am Neckar – Pliensauvorstadt

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