Esslingen am Neckar

Charmant & zentrumsnah – 1,5-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon & Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: HD875



KAUFPREIS: 134.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 36 m² • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: HD875 - 73728 Esslingen am Neckar

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

Objektnummer: HD875 - 73728 Esslingen am Neckar

Auf einen Blick

Objektnummer	HD875
Wohnfläche	ca. 36 m²
Etage	4
Zimmer	1.5
Badezimmer	1
Baujahr	1981

Kaufpreis	134.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m²
Vermietbare Fläche	ca. 36 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: HD875 - 73728 Esslingen am Neckar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	99 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.03.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: HD875 - 73728 Esslingen am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: HD875 - 73728 Esslingen am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: HD875 - 73728 Esslingen am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: HD875 - 73728 Esslingen am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: HD875 - 73728 Esslingen am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: HD875 - 73728 Esslingen am Neckar

Die Immobilie

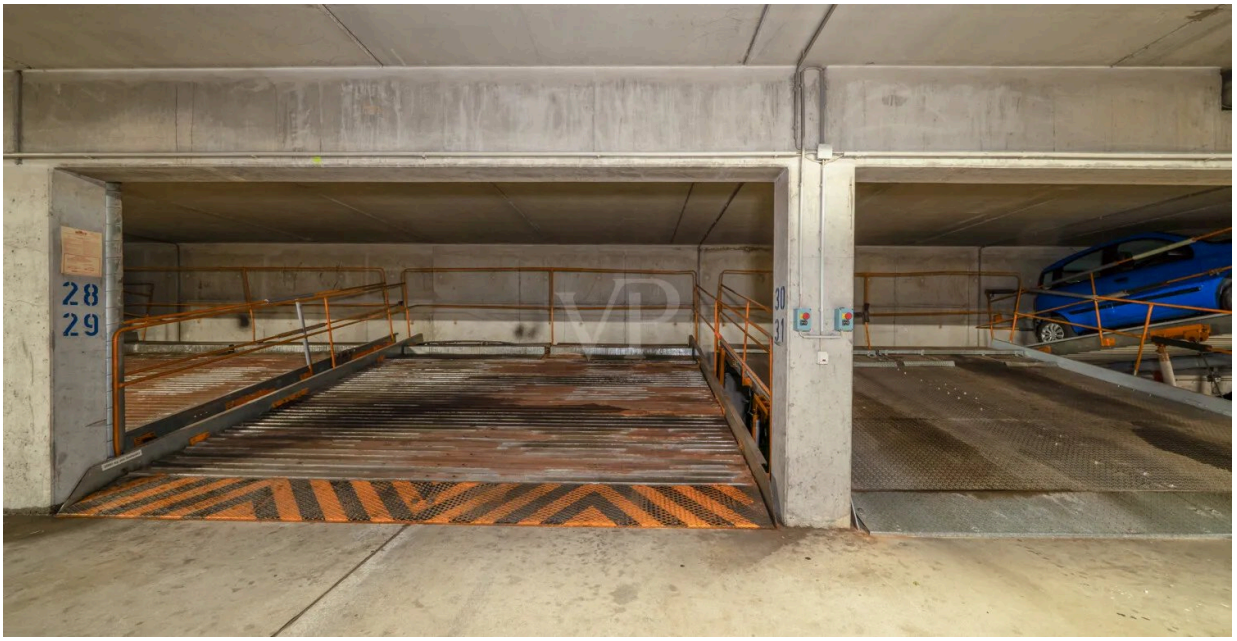




Objektnummer: HD875 - 73728 Esslingen am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: HD875 - 73728 Esslingen am Neckar

Die Immobilie





Objektnummer: HD875 - 73728 Esslingen am Neckar

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: HD875 - 73728 Esslingen am Neckar

Ein erster Eindruck

Gepflegte 1,5-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon, großzügigem Abstellraum und Tiefgaragenstellplatz in Esslingen

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1981 erwartet Sie diese charmante 1,5-Zimmer-Wohnung in zentrumsnaher Lage von Esslingen am Neckar. Der durchdachte Grundriss, der gepflegte Zustand und die angenehme Wohnatmosphäre machen die Immobilie zu einem attraktiven Zuhause auf kompakter Fläche.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Die große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und schafft einen direkten Übergang zum großzügigen Südbalkon. Dieser bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und eröffnet einen schönen, weitläufigen Blick über die gepflegte Wohnanlage bis ins umliegende Grün – ein attraktiver Rückzugsort für sonnige Stunden im Freien.
Besonders hervorzuheben ist die separate Schlafnische mit eigenem Dachfenster. Sie ist geschickt vom Wohnbereich abgeteilt und schafft einen klar definierten Schlafbereich mit natürlichem Tageslicht und direkter Belüftungsmöglichkeit – ein schöner Vorteil innerhalb des kompakten Grundrisses.

Eine großzügige Diele verbindet die einzelnen Bereiche der Wohnung und bietet einen einladenden Eingangsbereich. Die Kochnische sowie das Badezimmer mit Dusche und WC ergänzen die funktionale Raumaufteilung.

Ein weiterer besonderer Mehrwert ist der außergewöhnlich großzügige, separate Abstellraum unmittelbar gegenüber der Wohnung. Neben einem großen Kleiderschrank bietet er reichlich zusätzliche Abstellfläche für alles, was im Alltag Platz benötigt. Gerade bei einer 1,5-Zimmer-Wohnung ist dieser zusätzliche Stauraum in unmittelbarer Nähe zur Wohnung ein äußerst praktischer Vorteil.

Ein Tiefgaragenstellplatz im Duplex-System, der bereits im Kaufpreis enthalten ist, rundet das Angebot ab.

Die zentrumsnahe Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Einrichtungen des täglichen Bedarfs trägt zusätzlich zur Attraktivität der Immobilie bei.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet damit insbesondere Kapitalanlegern die Möglichkeit, in eine bestehende Wohnimmobilie zu investieren. Das bestehende Mietverhältnis wird vom Erwerber übernommen. Eine spätere Eigennutzung ist unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen möglich.

Objektnummer: HD875 - 73728 Esslingen am Neckar

Ausstattung und Details

✔ Großzügiger Südbalkon mit schönem Blick über die Wohnanlage bis ins Grüne
✔ Heller Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront
✔ Separate Schlafnische mit eigenem Dachfenster
✔ Großzügige Diele mit einladendem Eingangsbereich
✔ Sehr gepflegter Wohnungszustand
✔ Durchdachter, funktionaler Grundriss
✔ Außergewöhnlich großzügiger separater
Abstellraum direkt gegenüber der Wohnung
✔ Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
✔ Zentralheizung mit Fernwärme
✔ Tiefgaragenstellplatz im Duplex-System im Kaufpreis enthalten
✔ Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung
✔ Hausmeisterservice inklusive Winterdienst
✔ Zentrumsnahe Lage mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu
Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV

Objektnummer: HD875 - 73728 Esslingen am Neckar

Alles zum Standort

Attraktive Innenstadtlage mit hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen

Esslingen am Neckar zählt zu den gefragten Wohn- und Wirtschaftsstandorten der Region Stuttgart. Die historische Altstadt, eine vielseitige Wirtschaftsstruktur und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung machen die Stadt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Die Esslinger Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten ist bequem zu Fuß erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und ermöglichen eine unkomplizierte Gestaltung des Alltags.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Nahegelegene Bushaltestellen sowie die Bahnhöfe Esslingen und Oberesslingen bieten vielfältige Verbindungen innerhalb der Region und in Richtung Stuttgart. Die gute Erreichbarkeit macht den Standort insbesondere für Berufspendler interessant.

Kindergärten, Schulen und Einrichtungen der Hochschule Esslingen befinden sich im näheren Umfeld. Zusammen mit den zahlreichen Unternehmen und Arbeitsplätzen in der Region entsteht ein attraktives Wohnumfeld für unterschiedliche Zielgruppen – von Studierenden und Berufseinsteigern bis hin zu Berufspendlern.

Für Kapitalanleger bietet die Lage überzeugende Voraussetzungen: Die Kombination aus zentraler Wohnlage, kurzen Wegen, guter Verkehrsanbindung und einem vielseitigen wirtschaftlichen Umfeld spricht für eine breite potenzielle Mieterschaft und langfristig attraktive Vermietungsperspektiven.

Objektnummer: HD875 - 73728 Esslingen am Neckar

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 ein 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.
********** Hinweis:
Einzelne Aufnahmen wurden KI-gestützt visualisiert und teilweise mit verändertem bzw. virtuellem Mobiliar dargestellt. Die baulichen Gegebenheiten, Raumaufteilung und räumlichen Dimensionen der Immobilie wurden nicht verändert.

Objektnummer: HD875 - 73728 Esslingen am Neckar

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