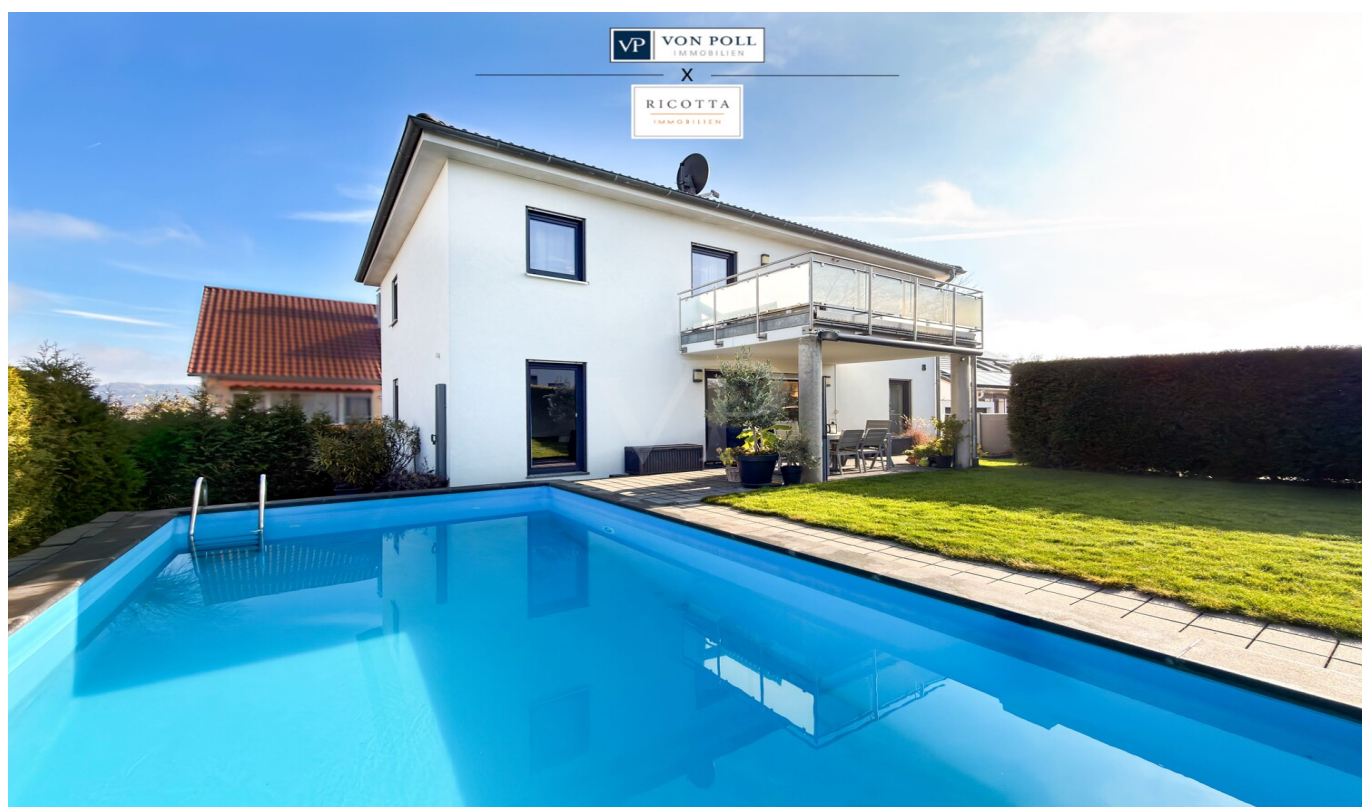


Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

# Komfort, Design und Wohlfühlfaktor – Einfamilienhaus der Extraklasse

Objektnummer: 25079066



KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 397 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25079066 - 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
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25079066                  |
| Wohnfläche   | ca. 193 m²                |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2016                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                                         |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.290.000 EUR                                                                           |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Bauweise    | Massiv                                                                                  |
| Nutzfläche  | ca. 73 m²                                                                               |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

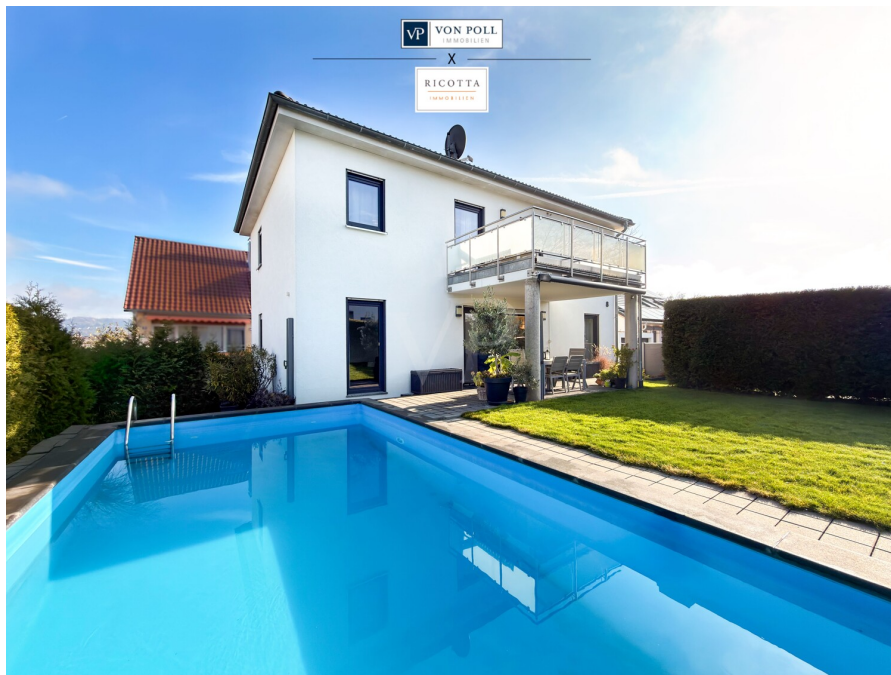
Objektnummer: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung         | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 18.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.07.2026             | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2015          |

Objektnummer: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



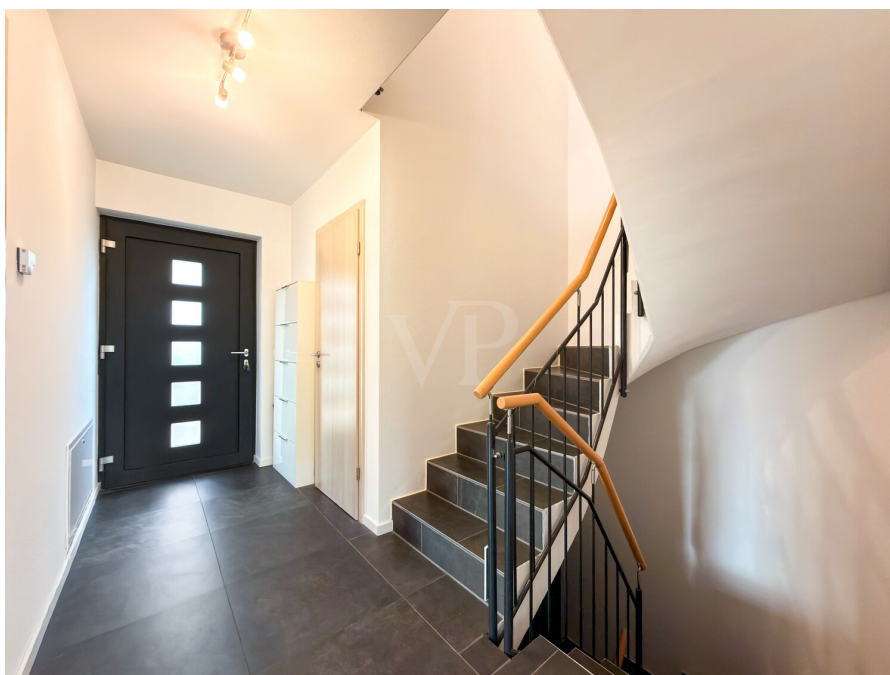
Objektnummer: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



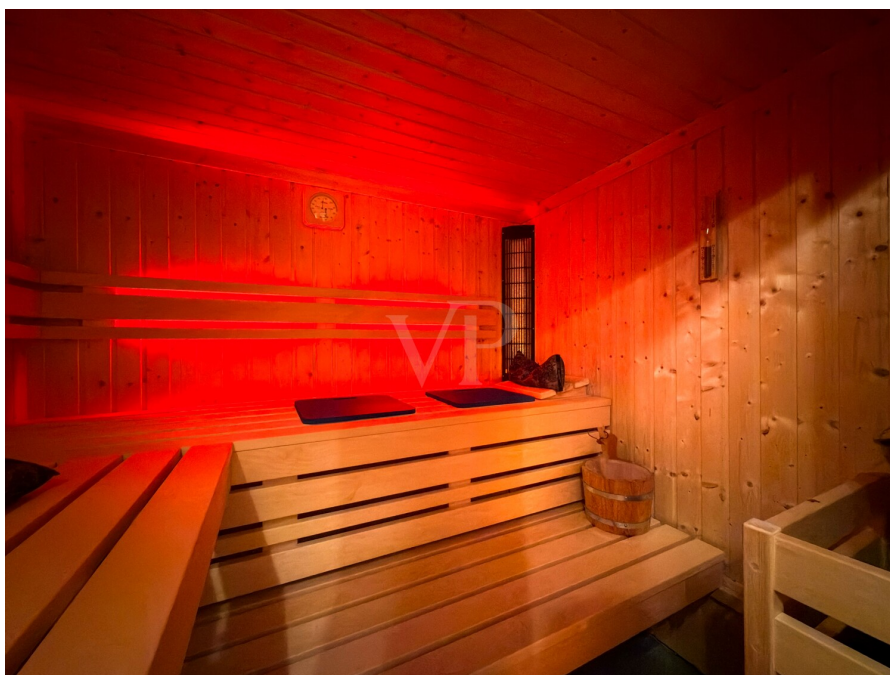
Objektnummer: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

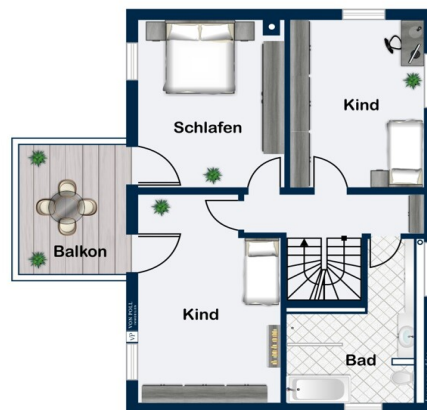
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

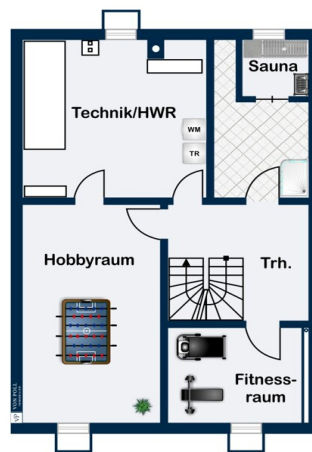
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

Objektnummer: 25079066 - 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: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus verbindet anspruchsvolle Architektur mit einem hochwertigen Wohngefühl und schafft damit einen Rückzugsort, der Komfort, Stil und Großzügigkeit harmonisch vereint.

Schon beim Betreten des Hauses wird deutlich, wie offen und einladend die Raumgestaltung ist. Der weitläufige Wohnbereich im Erdgeschoss bildet das kommunikative Zentrum des Hauses und wird von großen Fensterflächen geprägt, die viel Tageslicht einlassen und einen fließenden Übergang zum Garten schaffen. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung – ein Ort, an dem sich Alltag und Gastlichkeit mühelos verbinden.

Die Verbindung zwischen Innen und Außen setzt sich auf der Terrasse fort, die an warmen Tagen zum entspannten Verweilen einlädt. Der gepflegte Garten schafft mit seiner ruhigen Ausstrahlung eine angenehme Weite und wird durch den elegant integrierten Pool zu einem besonderen Highlight. Das Grundstück umfasst insgesamt rund 397 m<sup>2</sup> Baugrundstück sowie weitere ca. 84 m<sup>2</sup>, die von der Stadt Esslingen gepachtet sind (€ 44,-/Monat) – ein Zusammenspiel, das dem Außenbereich zusätzliche Großzügigkeit verleiht.

Im Obergeschoss setzt sich die moderne Gestaltung in drei hellen und angenehm proportionierten Zimmern fort, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das große Badezimmer bildet mit seiner sehr hochwertigen Wellnessbadewanne ein besonderes Element dieses Bereichs. Die Kombination aus eleganter Gestaltung und erstklassigen Materialien verleiht diesem Raum eine Atmosphäre, die den Alltag fast vergessen lässt. Ein sonniger Balkon erweitert die private Ebene um einen zusätzlichen Platz im Freien, an dem sich ruhige Momente genießen lassen.

Das Untergeschoss bietet gleich mehrere funktionale und zugleich hochwertige Räume: Ein eigener Fitnessraum schafft perfekte Bedingungen für das tägliche Training, während der Wellnessbereich mit Sauna und Dusche den idealen Rahmen für Erholung bildet. Ergänzt wird diese Ebene durch einen großzügigen Hobbyraum sowie einen kombinierten Hauswirtschafts- und Technikraum, der Organisation und Haustechnik effizient vereint.

Zusammen mit der Wohnfläche von etwa 193 m<sup>2</sup> ergibt sich durch die zusätzlichen rund

73 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Raumangebot, das sowohl für Familien als auch für anspruchsvolle Lebensstile ideale Voraussetzungen schafft.

Mit seinem Baujahr 2016 präsentiert sich das Haus energetisch und technisch auf einem sehr gutem Stand. Die Energieeffizienzklasse A+ unterstreicht den nachhaltigen Charakter der Immobilie und sorgt für niedrige laufende Kosten sowie ein angenehmes Wohnklima. Durch die stimmige Verbindung aus moderner Architektur, hochwertigen Materialien und durchdachten Raumstrukturen entsteht ein Zuhause, das Komfort, Ästhetik und Alltagstauglichkeit gleichermaßen erfüllt – ein Ort, an dem Wohnen zu einem besonderen Erlebnis wird.

Objektnummer: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Ausstattung und Details

- \* 2 Bäder \*
- \* Wellnessbereich mit Sauna und weiterer Dusche\*
- \* Großer Hobbyraum \*
- \* Pool im Garten \*
- \* Fitnessstudio \*
- \* Energieeffizienzkategorie A+ \*
- \* Hochwertige Bausubstanz \*
- \* Wärmepumpe \*
- \* Fußbodenheizung \*
- \* Moderner Kaminofen im Wohnbereich \*
- \* Garage und 2 Stellplätze \*
- \* Ruhiges nicht einsehbares Grundstück \*

!!! Das Objekt wird in Kooperation von RICOTTA Immobilien GbR und von Poll Immobilien GmbH in Esslingen vermarktet. Die Käuferprovision (3,57% inkl. MwSt.) bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist in Summe für den Käufer und Verkäufer je nur einmal zu entrichten. !!!

Objektnummer: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Alles zum Standort

Esslingen am Neckar besticht durch seine harmonische Verbindung von historischer Eleganz und moderner Lebensqualität. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen demografischen Entwicklung, einer florierenden Wirtschaft sowie einer ausgezeichneten Infrastruktur, die sowohl kulturelle Vielfalt als auch erstklassige Anbindung an Stuttgart und den internationalen Flughafen garantiert. Esslingen präsentiert sich als ein Ort von zeitloser Exklusivität, der durch nachhaltige Quartiersentwicklungen und eine hohe Nachfrage im Premium-Immobiliensegment geprägt ist – ein Refugium für anspruchsvolle Lebensstile.

Im Herzen von Esslingen entfaltet sich ein urbanes Ambiente, das durch seine Nähe zur Landeshauptstadt und die hervorragende Verkehrsanbindung besticht. Die Stadtmitte verbindet pulsierendes Stadtleben mit gediegener Ruhe und bietet eine exklusive Atmosphäre, die von einer ausgewogenen Altersstruktur und wirtschaftlicher Stabilität getragen wird. Hier verschmelzen Tradition und Fortschritt zu einem Lebensraum, der höchste Ansprüche an Komfort und Prestige erfüllt.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine Vielzahl erlesener Angebote, die das Leben bereichern. Im Bereich Kultur und Freizeit laden renommierte Theater, elegante Parks wie der Apothekergarten und stilvolle Veranstaltungsorte zu inspirierenden Momenten ein, nur wenige Gehminuten entfernt. Für kulinarische Genüsse sorgen exquisite Restaurants und charmante Cafés, die mit einer vielfältigen Auswahl an internationalen und regionalen Spezialitäten verwöhnen. Die Nähe zur S-Bahn-Station Esslingen (Neckar), die in etwa 11 Minuten zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht eine komfortable Anbindung an das urbane Zentrum und darüber hinaus. Hochwertige Einkaufsmöglichkeiten, darunter ausgewählte Feinkostläden und exklusive Boutiquen, runden das Angebot ab und garantieren ein anspruchsvolles Shopperlebnis.

Für den anspruchsvollen Luxusliebhaber bietet Esslingen am Neckar somit eine unvergleichliche Kombination aus kultureller Vielfalt, exklusivem Lifestyle und erstklassiger Infrastruktur. Diese Lage verspricht nicht nur ein Leben voller Genuss und Privatsphäre, sondern auch eine nachhaltige Wertentwicklung in einem der begehrtesten Wohngebiete der Region. Hier verschmelzen Eleganz und Lebensqualität zu einem einzigartigen Zuhause für höchste Ansprüche.

Objektnummer: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.7.2026.

Endenergiebedarf beträgt 18.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25079066 - 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](mailto:esslingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)