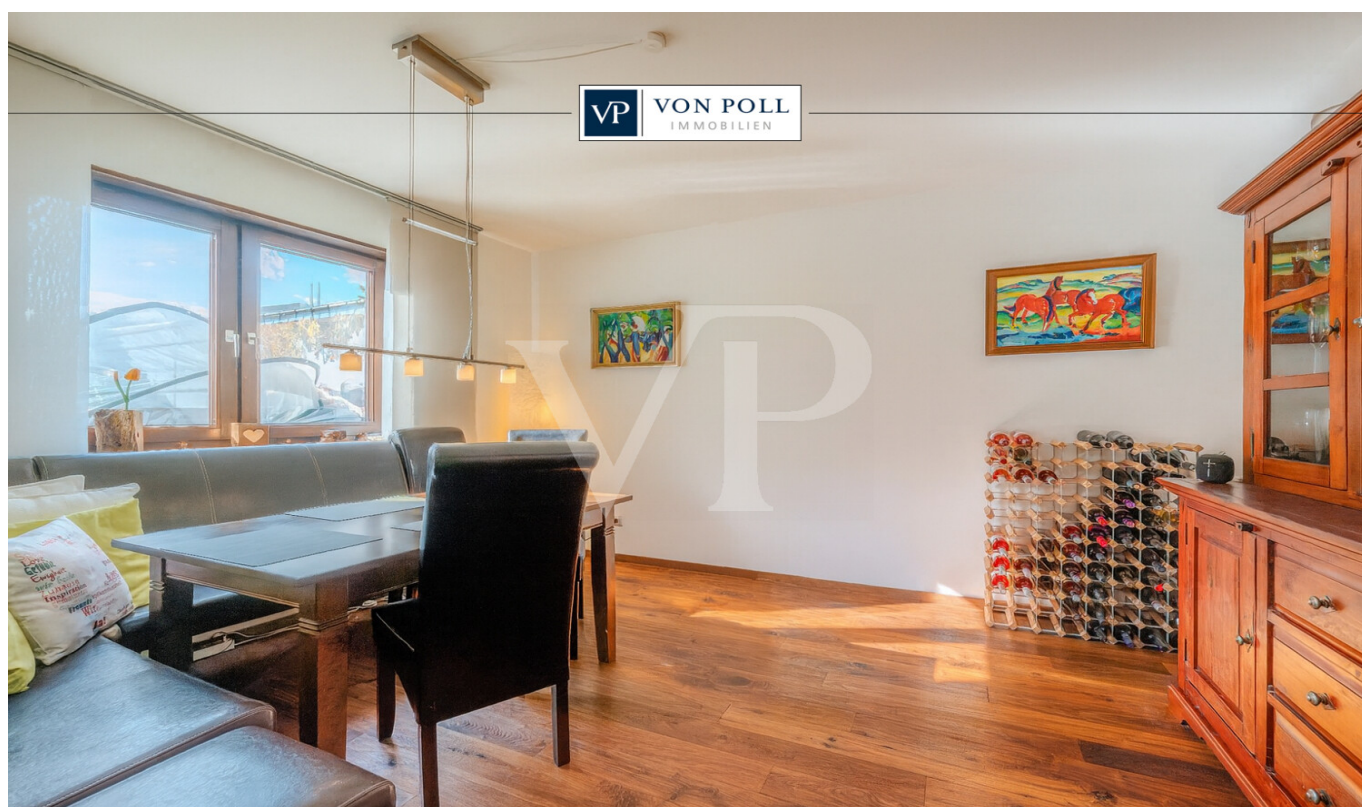


Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

# Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit großer Südterrasse, Sauna, Whirlpool und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25079069



KAUFPREIS: 242.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

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

Objektnummer: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25079069	Kaufpreis	242.000 EUR
Wohnfläche	ca. 64 m²	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1984	Modernisierung / Sanierung	2021
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Sauna

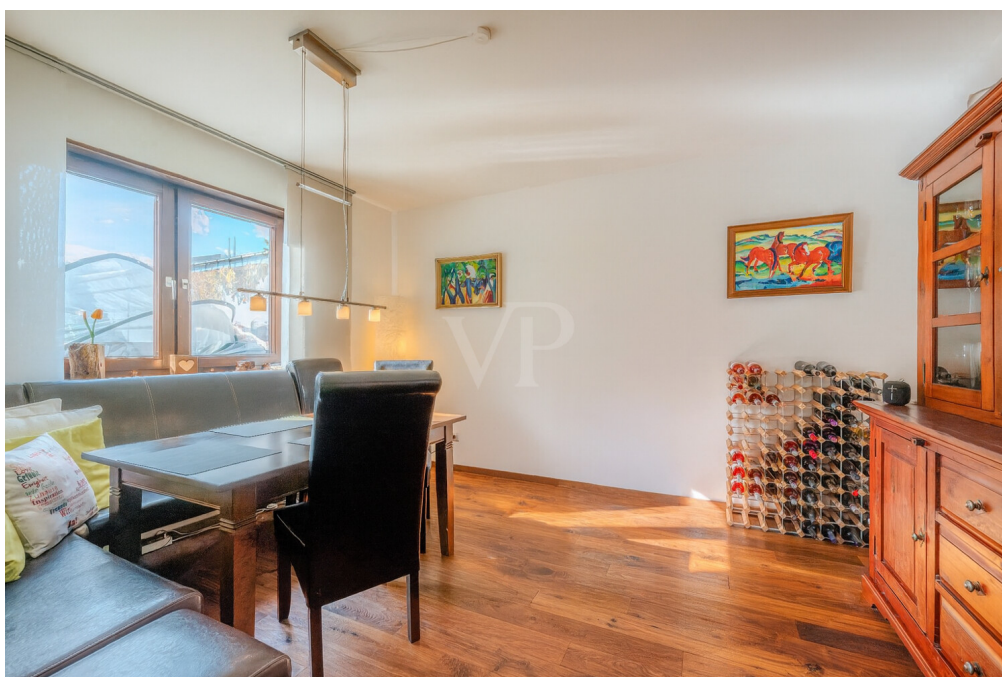
Objektnummer: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	114.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.01.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP

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: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – 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: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Ein erster Eindruck

Diese ca. 64 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1984 überzeugt durch ihren modernen Zustand und eine durchdachte Raumaufteilung. Das Gebäude wurde regelmäßig instand gehalten und in den letzten Jahren umfassend modernisiert, darunter ein neuer Aufzug im Jahr 2020.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet Zugang zur großzügigen Südterrasse mit elektrischer Markise. Ein besonderes Highlight ist der Whirlpool im angrenzenden Gartenbereich – ideal für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit. Das ruhige Schlafzimmer sowie das 2016 vollständig erneuerte Badezimmer mit Dusche, Sauna und Waschmaschinenanschluss runden das Angebot ab.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis enthalten. Eine Sanierung der Tiefgarage ist geplant; die finanziellen Rücklagen hierfür werden bereits aufgebaut, was sich im Hausgeld widerspiegelt (Das Hausgeld wird nach der Sanierung wieder gesenkt werden). Weitere Modernisierungen wie die neu verputzte Fassade (2003) und die Fensterwartung samt neuer Dichtungen (2017) unterstreichen den gepflegten Allgemeinzustand.

Aktuell wird die Wohnung zusammen mit der angrenzenden Nachbareinheit genutzt, verwaltungstechnisch sind beide aber getrennt. Die Rückführung in den ursprünglichen Zustand übernimmt der Eigentümer. Optional bietet sich die Möglichkeit beide Wohnungen zu einem Vorteilspreis erwerben.

Die Wohnung wird über Fernwärme beheizt und bietet einen zeitgemäßen, gepflegten Ausstattungsstandard. Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar – ideal für Singles, Paare oder Pendler.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Ausstattung und Details

Sanierungen/Renovierung:

2003: Fassade neu verputzt

2016: Badezimmer neu / Sauna installiert

2017: Fenster überholt - neue Dichtungen, Mechanik neu eingestellt und gewartet

2020: Neue Aufzüge im gesamten Haus

2021: Wärme-Übergabestation Fernwärme erneuert

Ausstattungs-Highlights:

Whirlpool

Sauna

Große Terrasse

Tiefgaragenstellplatz im Preis inklusive

Objektnummer: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Alles zum Standort

Esslingen am Neckar liegt an einer Engstelle des Neckartals südöstlich von Stuttgart. Die Infrastruktur für den Zugang der Dreh- und Angelpunkte um Stuttgart wie den Flughafen, den Hauptbahnhof in Stuttgart und die Landeshauptstadt sind über die Bahnlinie, die B10 und A8 geschaffen.

Weiter genießt die Stadt Esslingen eine ausgereifte Infrastruktur im Bereich Wirtschaft, Bildung und Freizeitangeboten. Durch die zentrale Lage zwischen Ulm und Stuttgart ergibt sich eine optimale Ausgangsposition für alle Bereiche.

Die hier zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in der Pliensauvorstadt - südlich in Esslingen. Fußläufig ist das Stadtzentrum innerhalb 10 Minuten bequem zu erreichen.

Die Eigentumswohnung bietet eine günstige Lage mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und guter Verkehrsanbindung. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut erreichbar.



Objektnummer: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 114.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – 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](mailto:esslingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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