Ostfildern / Nellingen

Charmante Maisonette-Wohnung: Ihr neues Zuhause auf zwei Ebenen!

Objektnummer: 24079068

KAUFPREIS: 475.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 136 m² • **ZIMMER:** 5.5

Objektnummer: 24079068 - 73760 Ostfildern / Nellingen

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

Objektnummer: 24079068 - 73760 Ostfildern / Nellingen

Auf einen Blick

Objektnummer	24079068
Wohnfläche	ca. 136 m²
Etage	2
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	475.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24079068 - 73760 Ostfildern / Nellingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	128.76 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 24079068 - 73760 Ostfildern / Nellingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24079068 - 73760 Ostfildern / Nellingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24079068 - 73760 Ostfildern / Nellingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24079068 - 73760 Ostfildern / Nellingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24079068 - 73760 Ostfildern / Nellingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24079068 - 73760 Ostfildern / Nellingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24079068 - 73760 Ostfildern / Nellingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24079068 - 73760 Ostfildern / Nellingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24079068 - 73760 Ostfildern / Nellingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24079068 - 73760 Ostfildern / Nellingen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine **kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung** ihrer Immobilie an.

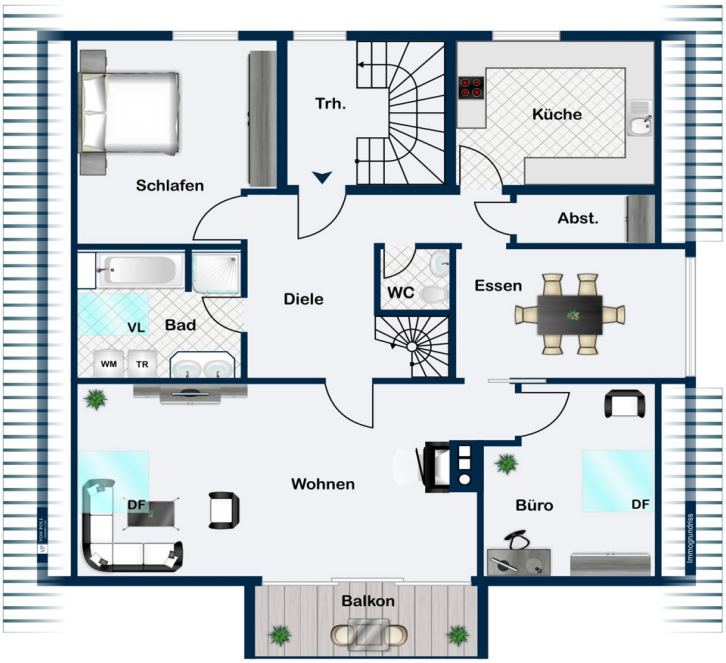
0711 - 39 68 60 02

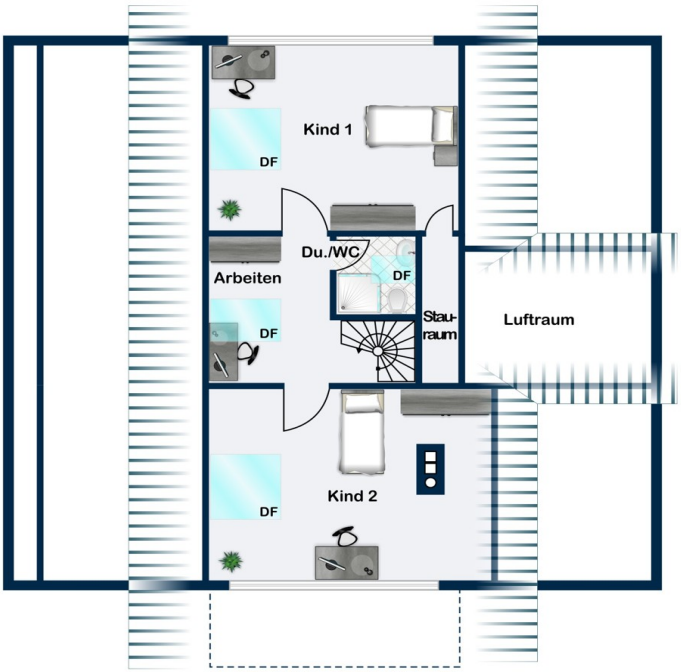
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/esslingen

Objektnummer: 24079068 - 73760 Ostfildern / Nellingen

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: 24079068 - 73760 Ostfildern / Nellingen

Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Maisonette-Wohnung bietet Ihnen mit ihrer Wohnfläche von ca. 136 m² und ihren 5,5 Zimmern ein angenehmes Zuhause in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1992. Die Immobilie befindet sich in einem Haus mit lediglich drei Wohneinheiten, was für ein ruhiges Wohnumfeld und kurze Entscheidungswege sorgt. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Aufteilung, die optimalen Raum für Ihre Familie bietet.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine zentral angelegte Diele von wo aus sich alle weiteren Räume begehen lassen. Der einladende Wohnbereich, der mit seiner offenen Gestaltung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet und mit seinem Kaminofen für gemütliche Atmosphäre sorgt bildet das Herzstück der Maisonette-Wohnung. Vom Wohnbereich aus ist ebenfalls der nach Süden ausgerichtete und großzügige Balkon zu erreichen.
Sowohl die Küche als auch das Esszimmer sind separiert vom Wohnbereich und zeichnen sich durch ihr entsprechendes Platzangebot und viel Tageslicht aus. Weiter bietet die Wohnung auf dieser Ebene zwei Schlafzimmer, ein separates WC und ein großes Tageslicht-Bad mit Dusche, Badewanne und einem Doppelwaschbecken. Ein absoluter Pluspunkt ist die Abstellkammer neben der Küche, die das Raumkonzept abrundet.

Den oberen Bereich der Wohnung erreichen Sie über eine platzsparende Wendeltreppe. Dort stehen Ihnen weitere zwei Schlafzimmer und ein zusätzliches Dusch-Bad zur Verfügung. Auch hier überzeugen die beiden Schlafzimmer mit einem großzügigen Platzangebot und viel Tageslicht durch große Fensterflächen.

Diese Anordnung bietet Flexibilität für die unterschiedlichen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer, die den täglichen Anforderungen gerecht werden. Eines der Bäder ist mit einer Badewanne ausgestattet, das andere besitzt eine Dusche.

Erwähnenswert ist auch der großzügige und beheizte Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und als vielseitiger Nutzraum fungieren kann. Erstellen Sie hier zum Beispiel ein Hobbyraum oder nutzen Sie die Fläche für den Bedarf an weiterem Stauraum.

Ein PKW-Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet die Bequemlichkeit eines eigenen Parkplatzes direkt vor der Haustür. Dies ist besonders in urbanen Gebieten ein wertvolles Plus.

Diese Maisonette-Wohnung überzeugt durch ihre ruhige und dennoch gut angebundene Lage sowie ihre attraktive Wohnfläche. Nutzen Sie die Chance, diese Immobilie näher kennenzulernen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Die Wohnung ist ab Juni 2025 bezugsbereit und wartet darauf, von ihren neuen Eigentümern entdeckt zu werden.

HINWEIS:

Die hier angegebene Wohnfläche wurde nach DIN277 vom Bauträger ermittelt. Die Flächen im Dachgeschoss wurden in der Baugenehmigung als Nutzfläche ausgewiesen (37 m²). Der Ausbau der Flächen allerdings entspricht den Anforderungen einer Wohnfläche.

Objektnummer: 24079068 - 73760 Ostfildern / Nellingen

Ausstattung und Details

* 5,5 Zimmer *
* 2 Bäder *
* PKW Stellplatz *
* 3 Parteien-Haus *
* Sehr gepflegter Zustand *
* Großer Keller-/Hobbyraum, beheizt und gefliest *

Objektnummer: 24079068 - 73760 Ostfildern / Nellingen

Alles zum Standort

Die hier zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im gefragten Stadtteil Nellingen der Stadt Ostfildern – attraktiv gelegen zwischen Stuttgart und Esslingen am Neckar. Die Umgebung bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Anbindung an das urbane Leben. Sowohl die Stuttgarter Innenstadt als auch Esslingen sind mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in kürzester Zeit erreichbar.
Die Stadtbahnlinien U7 verbinden Nellingen direkt mit der Stuttgarter Innenstadt, bzw. dem Hauptbahnhof in Stuttgart. Die U8 hingegen gewährleitet einen schnellen Zugriff über Stuttgart Degerloch nach Vaihingen. Die Esslinger Innenstadt ist mit den Buslinien 119 und 120 sehr schnell und rund um die Uhr zu erreichen. Auch der Flughafen Stuttgart und die Landesmesse sind durch die nahegelegene Autobahn A8 hervorragend angebunden. Die Bundesstraße B10 gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit des gesamten Ballungsraums.
Die Esslinger Straße, bzw. die Hindenburgstraße sind nur wenige Gehminuten entfernt und bilden das lebendige Zentrum von Nellingen. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Banken, eine Apotheke, Bäckereien, Cafés und eine umfassende ärztliche Versorgung. Trotz der zentralen Lage befindet sich das Haus selbst in einem reinen Wohngebiet, das durch Ruhe, viel Grün und ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld geprägt ist.
Nellingen überzeugt darüber hinaus durch ein hervorragend ausgebautes Bildungssystem: Zwei Gymnasien, eine Realschule sowie die angesehene Technische Akademie Ostfildern sind ebenso vor Ort wie zwei Grundschulen, Kindergärten und Betreuungsangebote – was den Standort besonders attraktiv für Familien macht.

Objektnummer: 24079068 - 73760 Ostfildern / Nellingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 128.76 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
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 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: 24079068 - 73760 Ostfildern / Nellingen

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