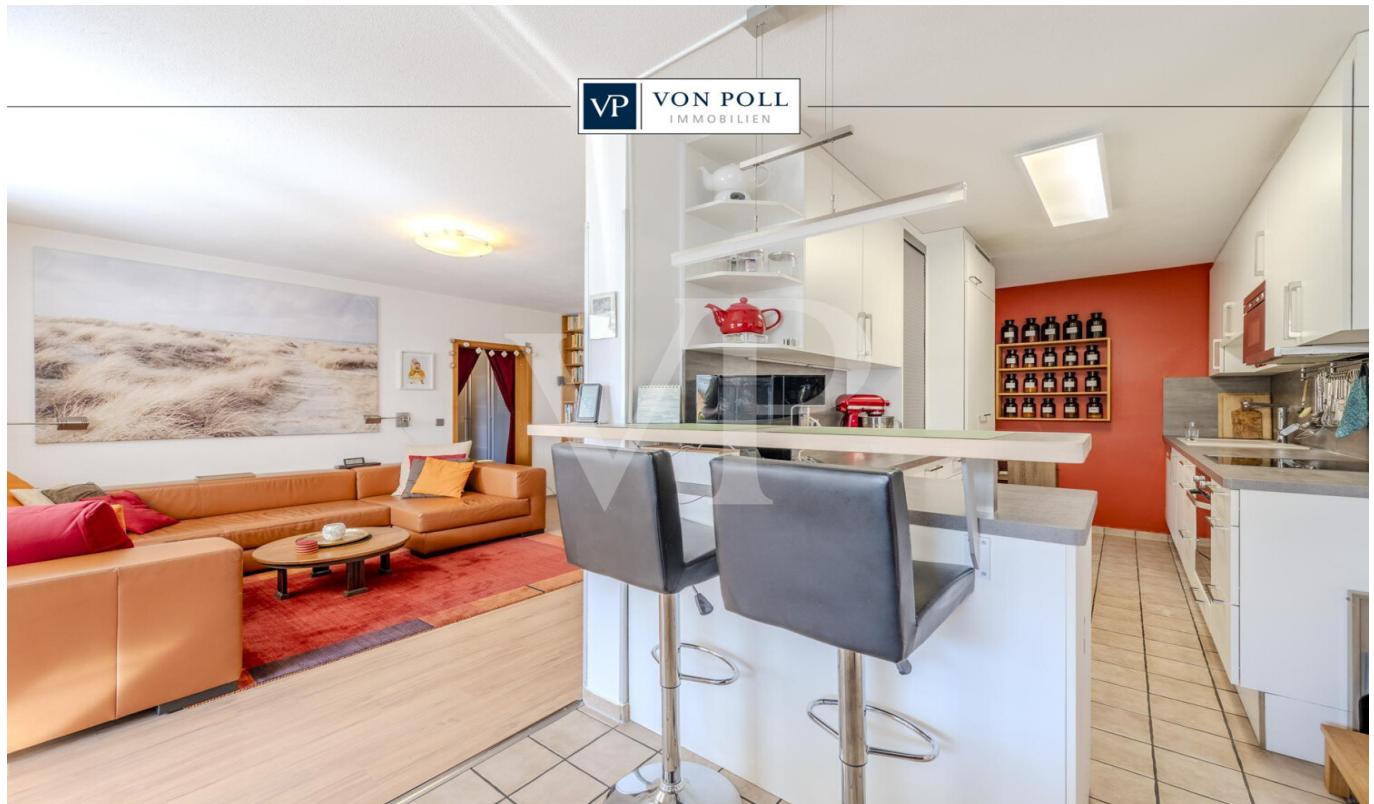


Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Modernisierte 5 Zimmer Wohnung mit zwei Tiefgaragenstellplätze, zwei Bäder, Sauna und Whirlpool!

Objektnummer: 25079001



KAUFPREIS: 569.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25079001 - 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: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25079001	Kaufpreis	569.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m ²	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2021
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1984	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	114.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	31.01.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Die Immobilie



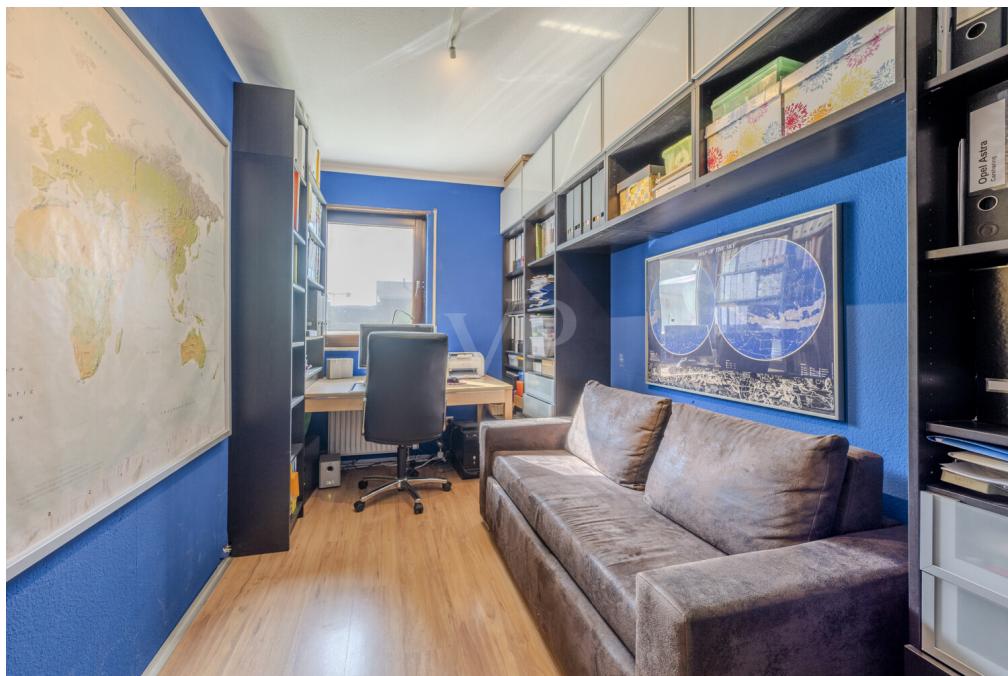
Objektnummer: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Die Immobilie



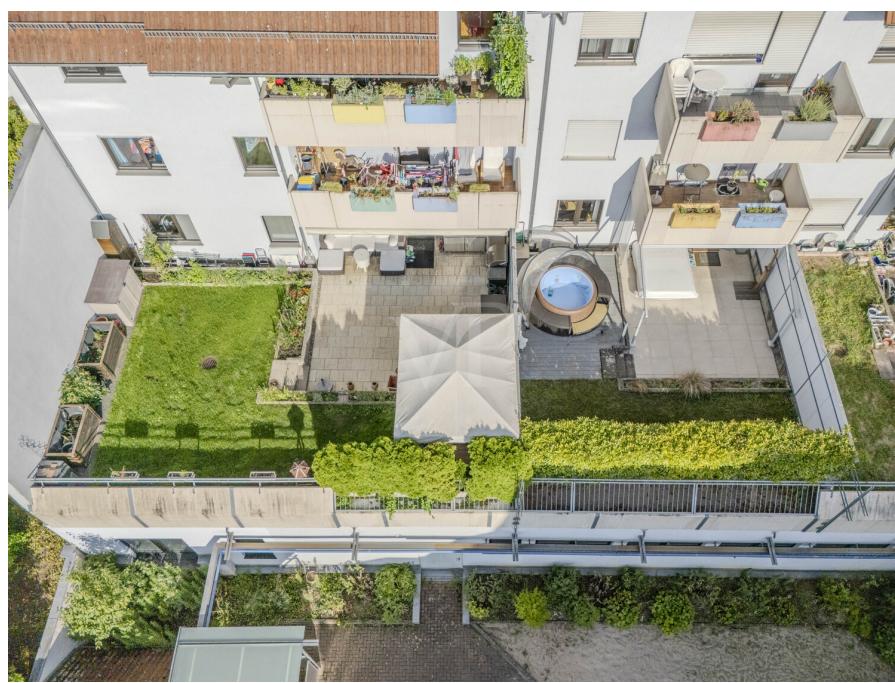
Objektnummer: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

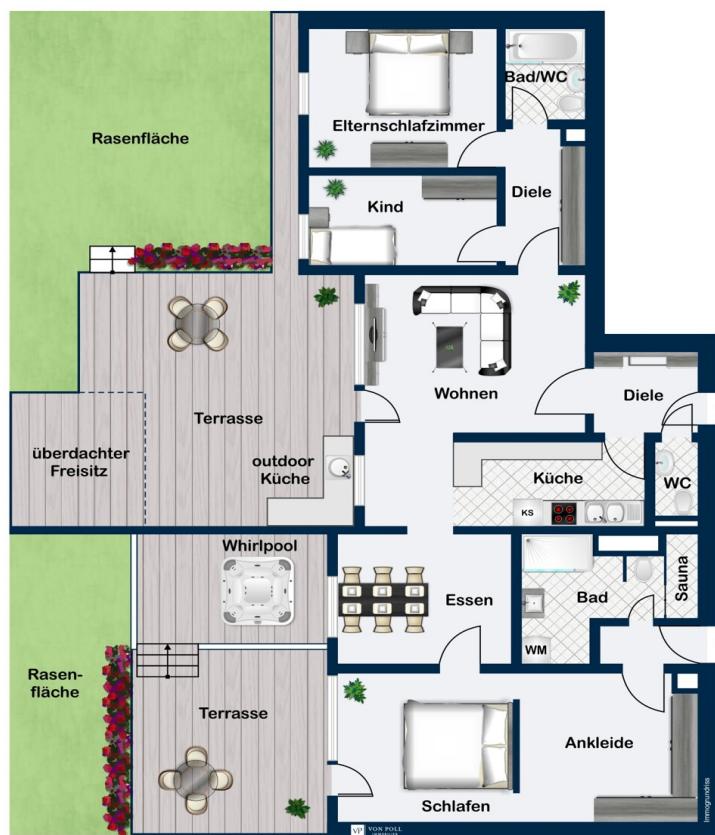
The image shows the exterior of a Von Poll Immobilien office. The building has a dark blue facade with large windows. In the windows, there are displays of real estate brochures. The Von Poll logo is visible on the windows and above the entrance. The entrance door is also marked with the VP logo. A small sign above the door reads "OFFEN".

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: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht masstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Wohnmöglichkeit vereint zwei modernisierte Wohnungen zu einer großzügigen, offen gestalteten Wohneinheit mit insgesamt ca. 160 m² Wohnfläche. Die beiden im 1. Obergeschoss liegenden Einheiten wurden zusammengelegt und bieten damit ein Raumangebot, das in dieser Form selten auf dem Markt zu finden ist – ideal für anspruchsvolles Wohnen, generationenübergreifende Nutzung oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Beide Wohnungen wurden in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert:

Wohnung 1 (ca. 64 m²): Modernisierung 2016, inklusive hochwertigem Bad mit Sauna und Dusche.

Wohnung 2 (ca. 95 m²): Umfassende Sanierung 2003 (u. a. Bad, Bodenbeläge), Küche aus 2016, Gäste-WC erneuert 2021.

Die gesamte Einheit bietet damit einen gepflegten, zeitgemäßen Ausstattungsstandard mit zwei vollwertigen Bädern, einem zusätzlichen Gäste-WC sowie einen modern ausgestatteten Küchenbereichen.

Der kombinierte Grundriss ermöglicht vielseitige Nutzungskonzepte:

- weitläufige Wohn-, Ess- und Kochbereiche
- mehrere Schlafzimmer oder Homeoffice-Möglichkeiten
- Rückzugsräume für Paare, Familien oder Wohngemeinschaften
- ideale Option für Selbständige, die Wohnen und Arbeiten geschickt kombinieren möchten

Die Zusammenführung wurde so umgesetzt, dass beide Wohnungen verwaltungstechnisch weiterhin getrennt bestehen – eine Rückführung in zwei eigenständige Einheiten ist jederzeit möglich.

Die besonderen Highlights liegen im Außenbereich der beiden Wohnungen:

Terrasse Wohnung 1: große Südterrasse mit elektrischer Markise und Whirlpool

Terrasse Wohnung 2: Outdoor-Küche, überdachter Freisitz und direkter Zugang zum Gartenanteil

Zusätzlich bietet das hochwertige Bad der ersten Wohnung eine private Sauna, die den Wohnkomfort perfekt ergänzt.

Das Mehrfamilienhaus aus 1984 wurde laufend instand gehalten. Zu den

Modernisierungen zählen:

- neuer Aufzug (2020)
- neu verputzte Fassade (2003)
- Fensterwartung und neue Dichtungen (2017)

Zwei Tiefgaragenstellplätze sind im Kaufpreis enthalten. Eine Sanierung der Tiefgarage ist geplant; Rücklagen werden hierfür bereits aufgebaut (Das Hausgeld wird nach der Sanierung wieder gesenkt werden).

Die attraktive Wohnlage überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur:
Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind bequem
fußläufig zu erreichen.

Diese besondere Kombination zweier modernisierter Wohnungen bietet ein
Wohnkonzept, das in Größe, Flexibilität und Ausstattung überzeugt. Ideal für alle, die
großzügiges Wohnen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiven
Außenflächen suchen.

Gerne stellen wir Ihnen diese außergewöhnliche Wohnlösung persönlich vor. Wir freuen
uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Ausstattung und Details

Sanierungen/Renovierung:

2003: Fassade neu verputzt
2016: Neue Küche / ein Badezimmer neu / Sauna installiert
2017: Fenster überholt - neue Dichtungen, Mechanik neu eingestellt und gewartet
2020: Neue Aufzüge im gesamten Haus
2021: Gäste-WC saniert
2021: Wärme-Übergabestation Fernwärme erneuert

Ausstattungs-Highlights:

Whirlpool
Sauna
Outdoor-Küche
Zwei Bäder und separates Gäste-WC
Großer Garten und Terrasse
Zwei Wohnungen, können bei Bedarf wieder getrennt werden
Zwei Tiefgaragenstellplätze im Preis inklusive

Objektnummer: 25079001 - 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: 25079001 - 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/(m²*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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Objektnummer: 25079001 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com