

Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

# Gestalten Sie Ihr Traumzuhaus – 2,5 Zimmer mit extra Hobbyraum & Tiefgaragenstellplatz!

Objektnummer: 25079018



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25079018 - 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: 25079018 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	25079018	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1972		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 25079018 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	96.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.12.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25079018 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079018 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079018 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



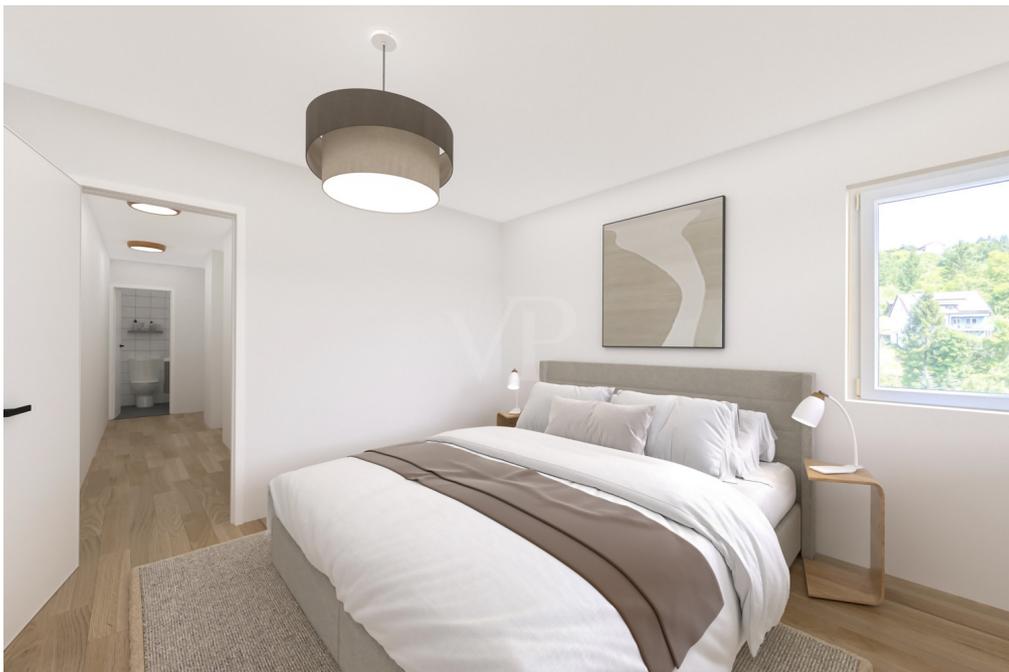
Objektnummer: 25079018 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079018 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079018 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079018 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079018 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079018 - 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: 25079018 - 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: 25079018 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte**

## Ein erster Eindruck

Die hier zum Verkauf stehende 2,5 Zimmer Wohnung liegt am Rand des Stadtteils Stadtmitte in Esslingen und bietet einen schnellen Zugang zum Zentrum der Stadt.

Die Wohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses ist bequem und barrierefrei über den Aufzug oder das gepflegte Treppenhaus erreichbar.

Beim Eintritt begrüßt die Wohnung mit freundlichen, hellen und großzügigen Räumlichkeiten.

Das großzügig und zentral angelegte Wohn- Esszimmer bietet viel Platz zum Verweilen und einen direkten Zugang zum Balkon. Der Balkon überzeugt mit ausreichend Platz, Blick ins Grüne und ist komplett überdacht, so dass man bei verschiedensten Witterungen die Zeit angenehm im Freien verbringen kann.

Weiter verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine separate Toilette. Im Badezimmer befindet sich der Anschluss für die Waschmaschine.

Im Keller befindet sich noch ein geräumiges Kellerabteil und ein Trockenraum.

Ein zusätzlich zur Wohnung zugehöriger PKW-Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab und ist im Kaufpreis inkludiert.

Die Wohnung befindet sich hinsichtlich der Bausubstanz in einem sehr guten Zustand, Die Fenster wurden bereits getauscht und die Außenfassade des Hauses gerichtet. Weiter verfügt die Eigentümergemeinschaft über reichlich Rücklagen, so dass eine sorglose Zukunft diesbezüglich gesichert ist. Der Innenausbau der Wohnung müsste vom Käufer noch umgesetzt werden. Hierbei können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und sich von unseren Visualisierungen inspirieren lassen. Gerne unterstützen wir Sie bei der Organisation des Umbaus. Erste Kostenschätzungen von Handwerkern haben wir für Sie bereits eingeholt.

Als Besonderheit zählt hier noch der über 20 m<sup>2</sup> große Hobbyraum im Untergeschoss des Hauses. Er verfügt über eine Deckenhöhe von ca. 2,3 m, Tageslicht und ist beheizbar. Somit bieten sich reichlich Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Werkstatt, Homeoffice oder gar als separates Gästezimmer.

Fazit: Absolut rentable Kapitalanlage oder auch Einsteigerimmobilie!

Objektnummer: 25079018 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Ausstattung und Details

- Aufzug
- Überdachter Balkon
- Hobbyraum
- TG-Stellplatz
- Ausbau nach eigenen Vorstellungen

Objektnummer: 25079018 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Alles zum Standort

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie in Esslingen ist ideal gelegen und bietet eine Vielzahl von Vorteilen.

Die zentrale Lage ermöglicht Ihnen ein komfortables und bequemes Erreichen aller wichtigen Einrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig innerhalb kurzer Zeit erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut erreichbar, mit Bushaltestellen in der Nähe und einem Bahnhof in Gehweite. Die Straßenverkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit schnellem Zugang zu Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen.

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.

**Objektnummer: 25079018 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25079018 - 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)