

Esslingen am Neckar / Wäldenbronn – Wäldenbronn

# Tolle Lage mit Weitblick - Haus mit traumhafter Aussicht und Einliegerwohnung

*Objektnummer: 25079074*



**KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178,14 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 824 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25079074 - 73732 Esslingen am Neckar / Wäldenbronn – Wäldenbronn

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

Objektnummer: 25079074 - 73732 Esslingen am Neckar / Wäldenbronn – Wäldenbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25079074	Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnfläche	ca. 178,14 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	1999
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1963	Nutzfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
Stellplatz	3 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25079074 - 73732 Esslingen am Neckar / Wäldenbronn – Wäldenbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	129.03 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.01.2036	Energie- Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25079074 - 73732 Esslingen am Neckar / Wäldenbronn – Wäldenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079074 - 73732 Esslingen am Neckar / Wäldenbronn – Wäldenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079074 - 73732 Esslingen am Neckar / Wäldenbronn – Wäldenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079074 - 73732 Esslingen am Neckar / Wäldenbronn – Wäldenbronn

## Die Immobilie



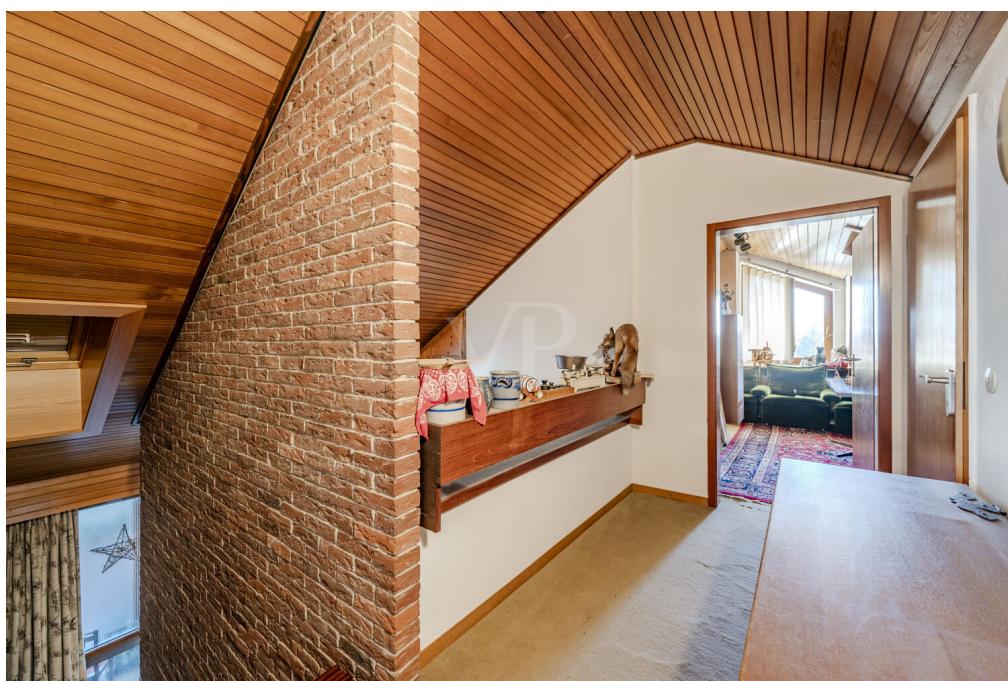
Objektnummer: 25079074 - 73732 Esslingen am Neckar / Wäldenbronn – Wäldenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079074 - 73732 Esslingen am Neckar / Wäldenbronn – Wäldenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079074 - 73732 Esslingen am Neckar / Wäldenbronn – Wäldenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079074 - 73732 Esslingen am Neckar / Wäldenbronn – Wäldenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079074 - 73732 Esslingen am Neckar / Wäldenbronn – Wäldenbronn

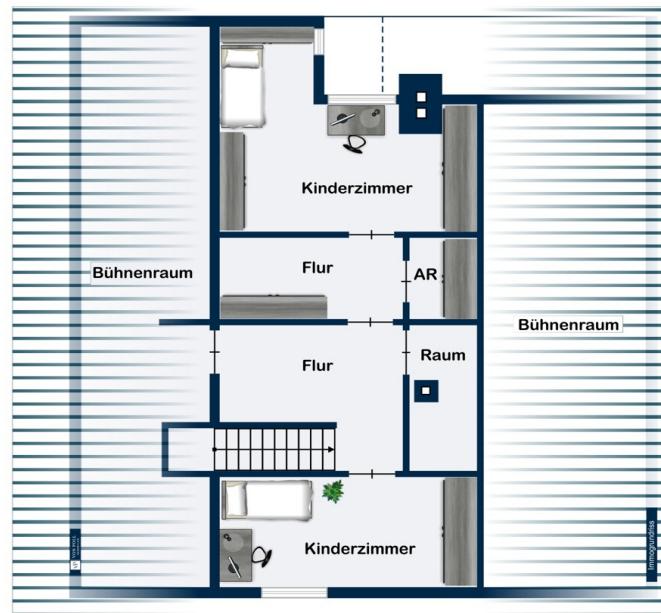
## Die Immobilie

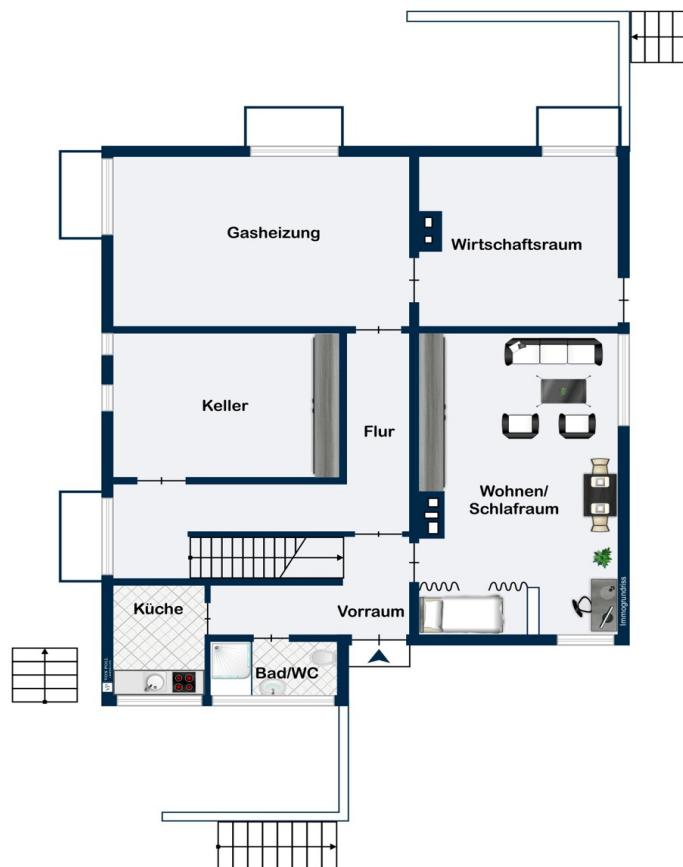


Objektnummer: 25079074 - 73732 Esslingen am Neckar / Wäldenbronn – Wäldenbronn

## 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: 25079074 - 73732 Esslingen am Neckar / Wäldenbronn – Wäldenbronn

## Ein erster Eindruck

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen mit durchdachter Funktionalität und bietet auf ca. 178,14 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem ca. 824 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein attraktives Zuhause für anspruchsvolle Eigentümer.

Das Grundstück unterteilt sich in 701 m<sup>2</sup> Baugrundstück und eine angrenzende Landwirtschaftsfläche von 123 m<sup>2</sup>. Die Fläche wurde dem Gebäude aufgrund einer Änderung der Zuwegung zum Haus zugeordnet.

Das ursprünglich im Jahr 1963 errichtete Haus präsentiert sich dank kontinuierlicher Modernisierungen in einem gepflegten und ansprechenden Zustand und überzeugt sowohl durch seine Ausstattung als auch durch seine attraktive Aussichtslage.

Mit insgesamt sechs Zimmern eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, Familien oder auch für ein Mehrgenerationenkonzept. Die klare und gut strukturierte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohnambiente. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt eine offene Galerie, die mit ihrer Helligkeit und Großzügigkeit einen einladenden ersten Eindruck hinterlässt und dem Eingangsbereich eine besondere architektonische Note verleiht.

Ein besonderes Highlight stellt die ca. 44 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung dar. Diese kann flexibel als separates Gästeapartment, für Familienmitglieder oder für individuelle Wohn- und Arbeitskonzepte genutzt oder vermietet werden. Sie bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und ergänzt den Hauptwohnbereich auf äußerst attraktive Weise.

Die Immobilie ist sofort bezugsfrei und ermöglicht somit eine kurzfristige Übernahme. Die Ausstattung entspricht einem soliden, durchschnittlichen Standard und erfüllt zuverlässige Wohnansprüche. Im Zuge der laufenden Modernisierungen wurden im Jahr 1991 doppelt verglaste Holzfenster eingebaut sowie die Elektrik erneuert. Eine 18 cm starke Fassadendämmung aus dem Jahr 1998 trägt zu einem angenehmen Raumklima und einer verbesserten Energieeffizienz bei. Ebenfalls 1998 erfolgte die Sanierung des Badezimmers, während die Dachsanierung 1999 abgeschlossen wurde. Diese Maßnahmen unterstreichen die kontinuierliche Pflege und Werterhaltung der Immobilie.

Der Außenbereich lädt mit einer Außenfeuerstelle inklusive Kaminzug zu gemütlichen Stunden im Freien ein – ideal für gesellige Abende oder entspannte Momente im eigenen Garten. Die erhöhte Aussichtslage bietet einen angenehmen Blick und unterstreicht den

besonderen Wohnwert des Hauses.

Beheizt wird die Immobilie über eine Zentralheizung, die für eine gleichmäßige und behagliche Wärme sorgt. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als attraktive Immobilie für Käufer, die großzügiges Wohnen, eine Einliegerwohnung, solide Modernisierungen und besondere Ausstattungsdetails zu schätzen wissen.

Gerne laden wir Sie ein, sich im Rahmen einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

Objektnummer: 25079074 - 73732 Esslingen am Neckar / Wäldenbronn – Wäldenbronn

## Ausstattung und Details

Highlights:

Außenfeuerstelle mit Kaminzug  
Einliegerwohnung mit ca. 44 m<sup>2</sup>  
Aussichtslage  
Sofort bezugsfrei  
Eingangsbereich mit offener Galerie  
Sanierungen/Renovierungen:  
Holzfenster Doppeltverglast 1991  
Elektrik saniert 1991  
Fassadendämmung 18 cm 1998  
Badsanierung 1998  
Dachsanierung 1999  
Gaszentralheizung 1999

Objektnummer: 25079074 - 73732 Esslingen am Neckar / Wäldenbronn – Wäldenbronn

## Alles zum Standort

Esslingen am Neckar besticht als lebenswerte Stadt mit einer harmonischen Verbindung aus urbaner Nähe und naturnaher Umgebung. Die Stadt überzeugt durch ihre stabile wirtschaftliche Lage, ein stetiges Bevölkerungswachstum und eine hervorragende Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Senioren ein sicheres und komfortables Umfeld bietet. Mit einem vielfältigen Branchenmix und einer gut ausgebildeten Erwerbsbevölkerung ist Esslingen zudem ein attraktiver Standort mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die Nähe zu Stuttgart ermöglicht eine ideale Balance zwischen beruflichen Chancen und hoher Lebensqualität.

Der Stadtteil Wäldenbronn in Esslingen präsentiert sich als besonders familienfreundliches Quartier mit einer ausgewogenen Altersstruktur und einem starken Gemeinschaftsgefühl. Hier verbinden sich Ruhe und Sicherheit mit einer lebendigen Nachbarschaft, die Raum für gemeinsame Aktivitäten und Erholung im Grünen bietet. Die hervorragende Verkehrsanbindung sowie das vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebot schaffen optimale Voraussetzungen für ein entspanntes und sorgenfreies Familienleben.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten wie die Städtische Kita Talstraße und die evangelischen sowie katholischen Kindergärten in Wäldenbronn, die alle sehr gut erreichbar sind. Die Hainbachschule als Grundschule befindet sich ebenfalls sehr nah und garantiert somit kurze und sichere Schulwege. Auch die Seewiesenschule als Realschule ist in angenehmer Nähe und ermöglicht eine exzellente Weiterführung der schulischen Laufbahn vor Ort. Für weiterführende Bildung stehen das Schelztor-Gymnasium sowie die Hochschule Esslingen in erreichbarer Entfernung zur Verfügung. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Fachärzte, Kinderärzte und Apotheken, beispielsweise die Bärenapotheke, sowie das Klinikum Esslingen bestens gewährleistet. Für Freizeit und Erholung bieten zahlreiche Spielplätze, Sportvereine wie der TSV Wäldenbronn und großzügige Grünflächen wie das Arboretum vielfältige Möglichkeiten, die Freizeit aktiv und gemeinschaftlich zu gestalten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in angemessener Entfernung erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Verschiedene Buslinien, die in nur kurzer Gehzeit am Obertalweg erreichbar sind, verbinden Wäldenbronn schnell mit der Innenstadt Esslingen und dem nahegelegenen Stuttgart. Auch der Bahnhof Esslingen ist

mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar und ermöglicht eine zügige Anbindung an regionale und überregionale Ziele. Zudem führen nahegelegene Autobahnen zu einer guten Erreichbarkeit weiterer wirtschaftlicher Zentren.

Esslingen bietet zudem eine Vielzahl von Arbeitgebern aus unterschiedlichen Branchen, darunter namhafte Unternehmen in den Bereichen Maschinenbau, IT, Dienstleistung und Forschung. Die Nähe zu Stuttgart erweitert das berufliche Spektrum durch viele internationale Konzerne und innovative Mittelstandsunternehmen. Dies macht den Standort ideal für Berufstätige, die eine optimale Vereinbarkeit von Arbeit und Privatleben anstreben.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich bestens vernetzte Umgebung legen, bietet Esslingen am Neckar mit dem Stadtteil Wäldenbronn ein ideales Zuhause. Hier wachsen Kinder in einem förderlichen Umfeld auf, während Eltern von der hohen Lebensqualität, der umfassenden Infrastruktur und den vielfältigen beruflichen Möglichkeiten profitieren – ein Ort, an dem sich Familienzukunft mit Geborgenheit und Lebensfreude harmonisch vereint.

**Objektnummer: 25079074 - 73732 Esslingen am Neckar / Wäldenbronn – Wäldenbronn**

## Sonstige Angaben

**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.

**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: 25079074 - 73732 Esslingen am Neckar / Wäldenbronn – Wäldenbronn

## 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)