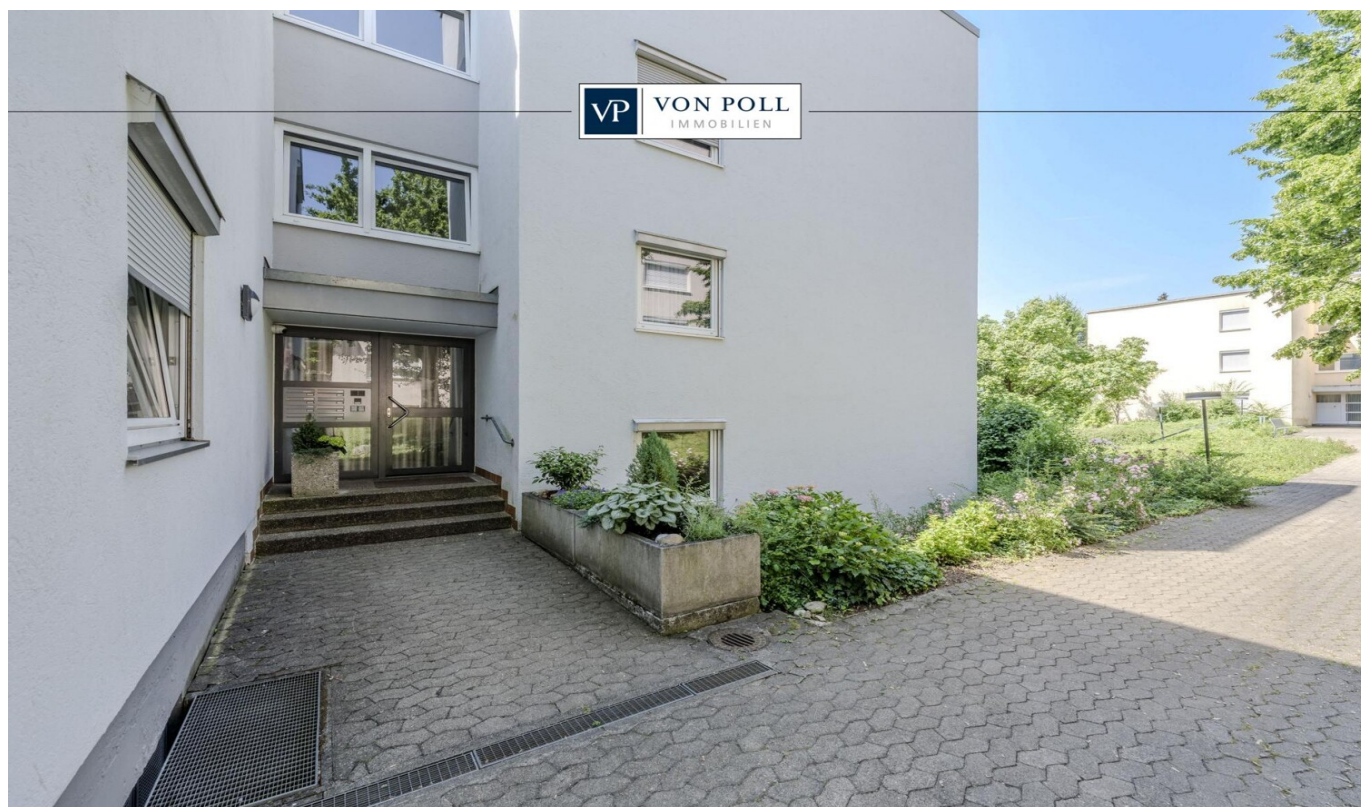


Esslingen am Neckar - Oberesslingen

# Familienglück im Grünen – 4,5-Zimmer-Wohnung mit drei Schlafzimmern & sofort bezugsfrei

Objektnummer: 26079044



**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5**

**Objektnummer: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen**

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

Objektnummer: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26079044	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 103 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5	Modernisierung / Sanierung	2020
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1972	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	116.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.09.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

## 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: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

## 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: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1972 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung, die insbesondere Familien viel Platz bietet. Mit insgesamt 4,5 Zimmern, drei vollwertigen Schlafzimmern und einem großzügigen Wohn- und Essbereich vereint die Wohnung komfortables Wohnen mit einer angenehmen Wohnatmosphäre. Das Mehrfamilienhaus umfasst lediglich sechs Wohneinheiten und bietet ein ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zum überdachten Süd-Balkon. Von hier genießen Sie einen schönen Blick in den gepflegten Garten mit altem Baumbestand – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder Gäste. Die großzügige Küche verfügt über viel Stellfläche, zwei große Fenster sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss und bietet somit beste Voraussetzungen für den Familienalltag.

Das Badezimmer wurde 2019/2020 modernisiert und ist mit einer großzügigen Dusche mit niedriger Einstiegsschwelle, einem modernen Waschtisch und zeitlosen Fliesen ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ebenfalls saniertes separates WC.

Ein weiterer Pluspunkt ist der außergewöhnlich große und sehr gepflegte Kellerraum mit Tageslicht, der sich ideal als Lager-, Hobby- oder Werkraum nutzen lässt.

Auch das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich instand gehalten. Im Zuge der Modernisierungen 2019/2020 wurden das Flachdach saniert, die Fassade gestrichen, Bad und WC erneuert sowie eine neue Hauseingangstür mit Videosprechanlage eingebaut. Bereits im Jahr 2000 wurden sämtliche Fenster durch zweifach verglaste Kunststofffenster ersetzt.

Beheizt wird die Wohnanlage über Fernwärme. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist ab sofort bezugsfrei.

Hinweis: Einige der im Exposé gezeigten Innenaufnahmen wurden virtuell modernisiert beziehungsweise möbliert, um das Potenzial der Räume und mögliche Einrichtungsideen zu veranschaulichen. Die Originalaufnahmen sind selbstverständlich ebenfalls Bestandteil des Exposés.

**Diese Eigentumswohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, die familienfreundliche Wohnsituation und das gepflegte Wohnumfeld. Eine sofort bezugsfreie Immobilie mit viel Platz und hervorragenden Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause.**

**Objektnummer: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen**

## **Ausstattung und Details**

**Highlights:**

**Video-Gegensprechanlage**

**Überdachter Süd-Balkon mit Blick ins Grüne**

**Großer Kellerraum (massiv) mit Tageslicht**

**4, 5 Zimmer**

**Nur 6 Einheiten im Haus**

**Haus in sehr gepflegtem Zustand**

**Sanierungen / Renovierungen:**

**2019/2020:**

**Flachdachsanierung**

**Fassade gestrichen**

**Bad und WC saniert**

**Einbau neue Haustür mit Videosprechanlage**

**2000:**

**Fenster neu**

**Objektnummer: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen**

## **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 im Stadtteil Oberesslingen inmitten eines Wohnparks und ganz in der Nähe des Naherholungsgebietes.**

**Alle Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Die Lage ist prädestiniert für Familien mit Kindern, da sich Schulen, Kindergärten und verschiedene Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe befinden.**

**Objektnummer: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen**

## **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.

Objektnummer: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

## 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)**