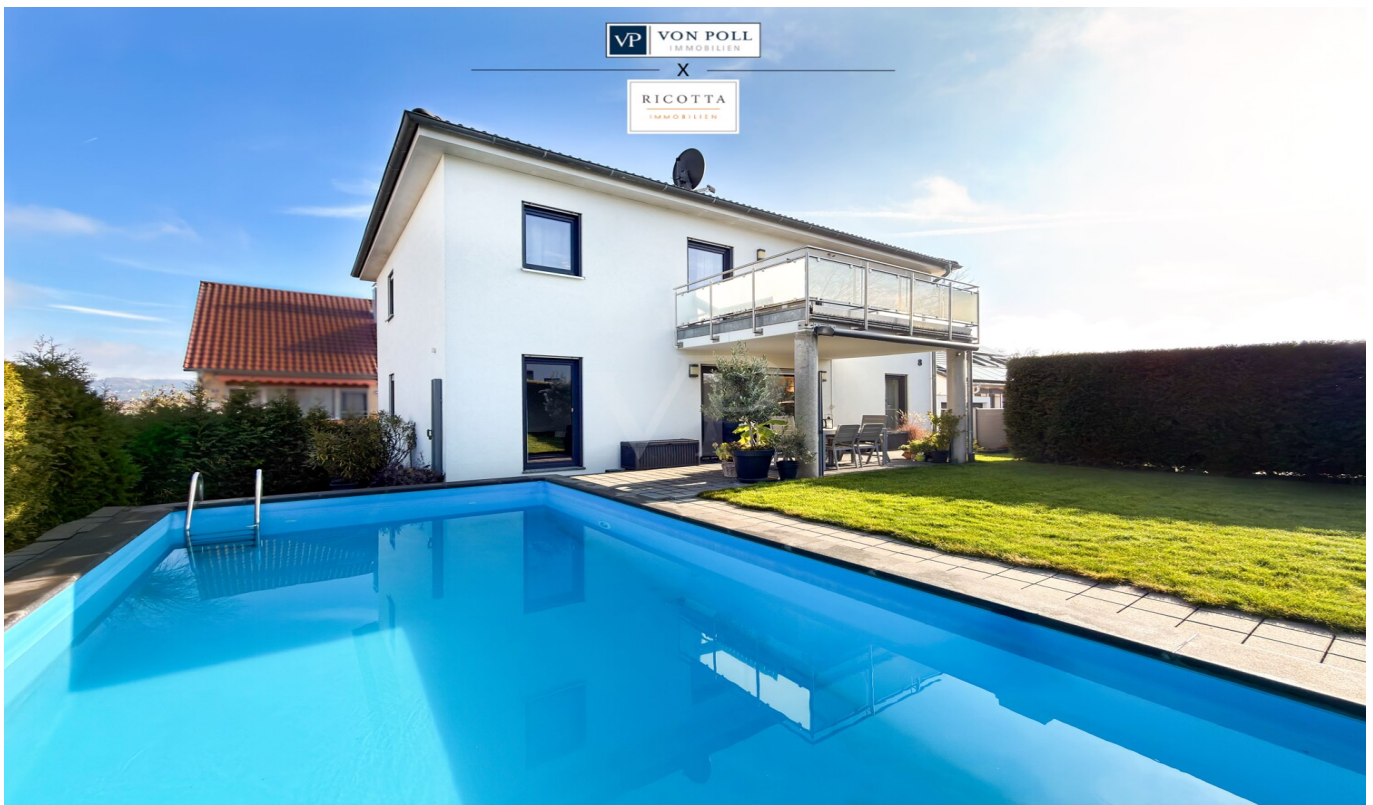


Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Comfort, design and feel-good factor – a detached house of the highest class

Property ID: 25079066



PURCHASE PRICE: 1.290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 193 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 397 m²

Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

At a glance

Property ID	25079066	Purchase Price	1.290.000 EUR
Living Space	ca. 193 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Like new
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 73 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2016		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

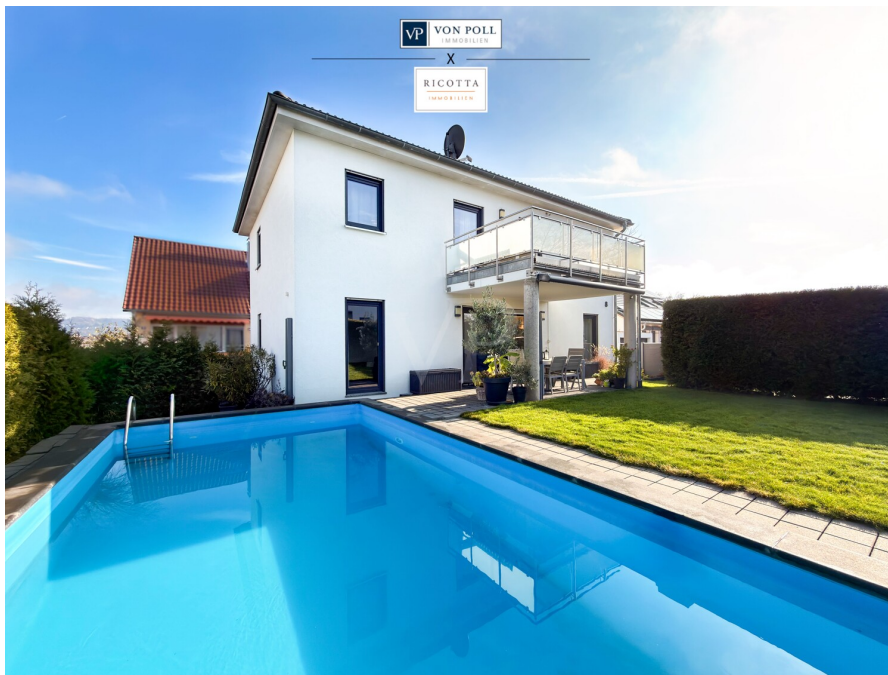
Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	18.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	25.07.2026	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

The property



Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

The property



Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

The property



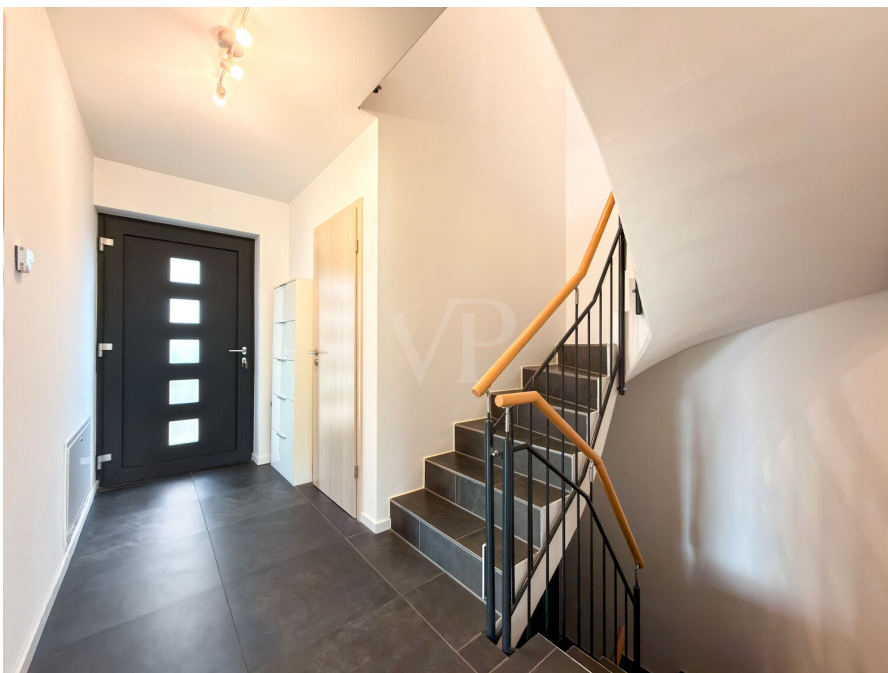
Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

The property



Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

The property



Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

The property



Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

The property



Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

The property



Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

The property



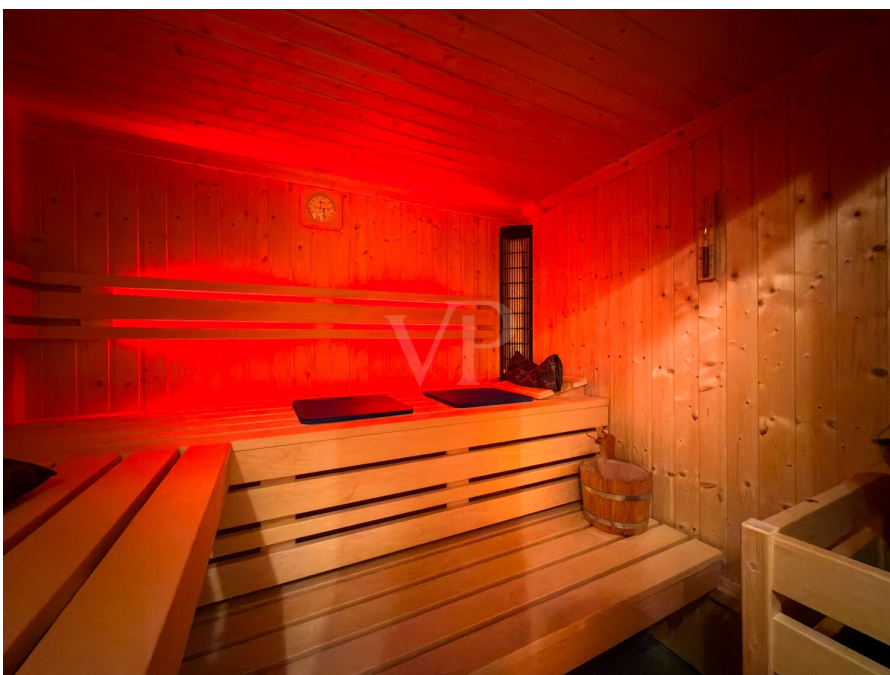
Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

The property



Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

The property



Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

The property



Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

The property



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

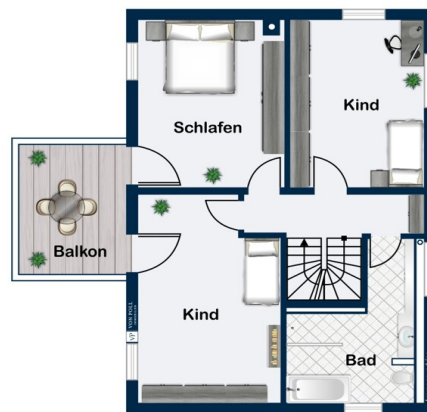
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.
0711 - 39 68 60 02
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

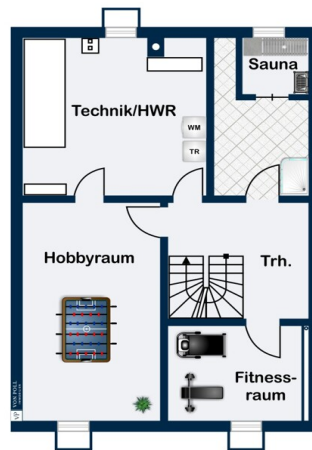
www.von-poll.com/esslingen

Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

A first impression

This modern detached house combines sophisticated architecture with a high-quality living experience, creating a retreat that harmoniously unites comfort, style, and spaciousness. Upon entering the house, the open and inviting layout is immediately apparent. The expansive living area on the ground floor forms the communicative heart of the home and is characterized by large windows that flood the space with natural light and create a seamless transition to the garden. The adjacent kitchen blends harmoniously into the living and dining area and impresses with its high-quality fixtures – a place where everyday life and hospitality effortlessly merge. The connection between indoors and outdoors continues on the terrace, which invites relaxation on warm days. The well-maintained garden, with its tranquil atmosphere, exudes a pleasant sense of openness and is made even more special by the elegantly integrated pool. The property comprises approximately 397 m² of building land plus an additional 84 m² leased from the city of Esslingen (€44/month) – a combination that lends the outdoor area an extra sense of spaciousness. Upstairs, the modern design continues in three bright and pleasantly proportioned rooms, offering versatile usage options. The large bathroom, with its high-quality spa bathtub, is a highlight of this area. The combination of elegant design and premium materials lends this room an atmosphere that allows you to almost forget the stresses of everyday life. A sunny balcony extends the private space, providing an additional outdoor area where you can enjoy moments of tranquility. The basement offers several functional and high-quality rooms: A private gym provides perfect conditions for daily workouts, while the wellness area with sauna and shower offers the ideal setting for relaxation. This level is complemented by a spacious hobby room and a combined utility and technical room that efficiently integrates organization and building services. Together with the living area of approximately 193 m², the additional 73 m² of usable space creates a living environment that provides ideal conditions for both families and discerning lifestyles. Built in 2016, this house boasts excellent energy efficiency and technical features. Its A+ energy rating underscores the property's sustainable character and ensures low running costs and a comfortable living environment. The harmonious blend of modern architecture, high-quality materials, and well-designed floor plans creates a home that equally fulfills comfort, aesthetics, and everyday practicality – a place where living becomes a truly special experience.

Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Details of amenities

- * 2 Bäder *
- * Wellnessbereich mit Sauna und weiterer Dusche*
- * Großer Hobbyraum *
- * Pool im Garten *
- * Fitnessstudio *
- * Energieeffizienzklasse A+ *
- * Hochwertige Bausubstanz *
- * Wärmepumpe *
- * Fußbodenheizung *
- * Moderner Kaminofen im Wohnbereich *
- * Garage und 2 Stellplätze *
- * Ruhiges nicht einsehbares Grundstück *

!!! Das Objekt wird in Kooperation von RICOTTA Immobilien GbR und von Poll Immobilien GmbH in Esslingen vermarktet. Die Käuferprovision (3,57% inkl. MwSt.) bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist in Summe für den Käufer und Verkäufer je nur einmal zu entrichten. !!!

Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

All about the location

Esslingen am Neckar besticht durch seine harmonische Verbindung von historischer Eleganz und moderner Lebensqualität. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen demografischen Entwicklung, einer florierenden Wirtschaft sowie einer ausgezeichneten Infrastruktur, die sowohl kulturelle Vielfalt als auch erstklassige Anbindung an Stuttgart und den internationalen Flughafen garantiert. Esslingen präsentiert sich als ein Ort von zeitloser Exklusivität, der durch nachhaltige Quartiersentwicklungen und eine hohe Nachfrage im Premium-Immobiliensegment geprägt ist – ein Refugium für anspruchsvolle Lebensstile.

Im Herzen von Esslingen entfaltet sich ein urbanes Ambiente, das durch seine Nähe zur Landeshauptstadt und die hervorragende Verkehrsanbindung besticht. Die Stadtmitte verbindet pulsierendes Stadtleben mit gediegener Ruhe und bietet eine exklusive Atmosphäre, die von einer ausgewogenen Altersstruktur und wirtschaftlicher Stabilität getragen wird. Hier verschmelzen Tradition und Fortschritt zu einem Lebensraum, der höchste Ansprüche an Komfort und Prestige erfüllt.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine Vielzahl erlesener Angebote, die das Leben bereichern. Im Bereich Kultur und Freizeit laden renommierte Theater, elegante Parks wie der Apothekergarten und stilvolle Veranstaltungsorte zu inspirierenden Momenten ein, nur wenige Gehminuten entfernt. Für kulinarische Genüsse sorgen exquisite Restaurants und charmante Cafés, die mit einer vielfältigen Auswahl an internationalen und regionalen Spezialitäten verwöhnen. Die Nähe zur S-Bahn-Station Esslingen (Neckar), die in etwa 11 Minuten zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht eine komfortable Anbindung an das urbane Zentrum und darüber hinaus. Hochwertige Einkaufsmöglichkeiten, darunter ausgewählte Feinkostläden und exklusive Boutiquen, runden das Angebot ab und garantieren ein anspruchsvolles Shopperlebnis.

Für den anspruchsvollen Luxusliebhaber bietet Esslingen am Neckar somit eine unvergleichliche Kombination aus kultureller Vielfalt, exklusivem Lifestyle und erstklassiger Infrastruktur. Diese Lage verspricht nicht nur ein Leben voller Genuss und Privatsphäre, sondern auch eine nachhaltige Wertentwicklung in einem der begehrtesten Wohngebiete der Region. Hier verschmelzen Eleganz und Lebensqualität zu einem einzigartigen Zuhause für höchste Ansprüche.

Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.7.2026.

Endenergiebedarf beträgt 18.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Property ID: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tobias Burkard

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: esslingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com