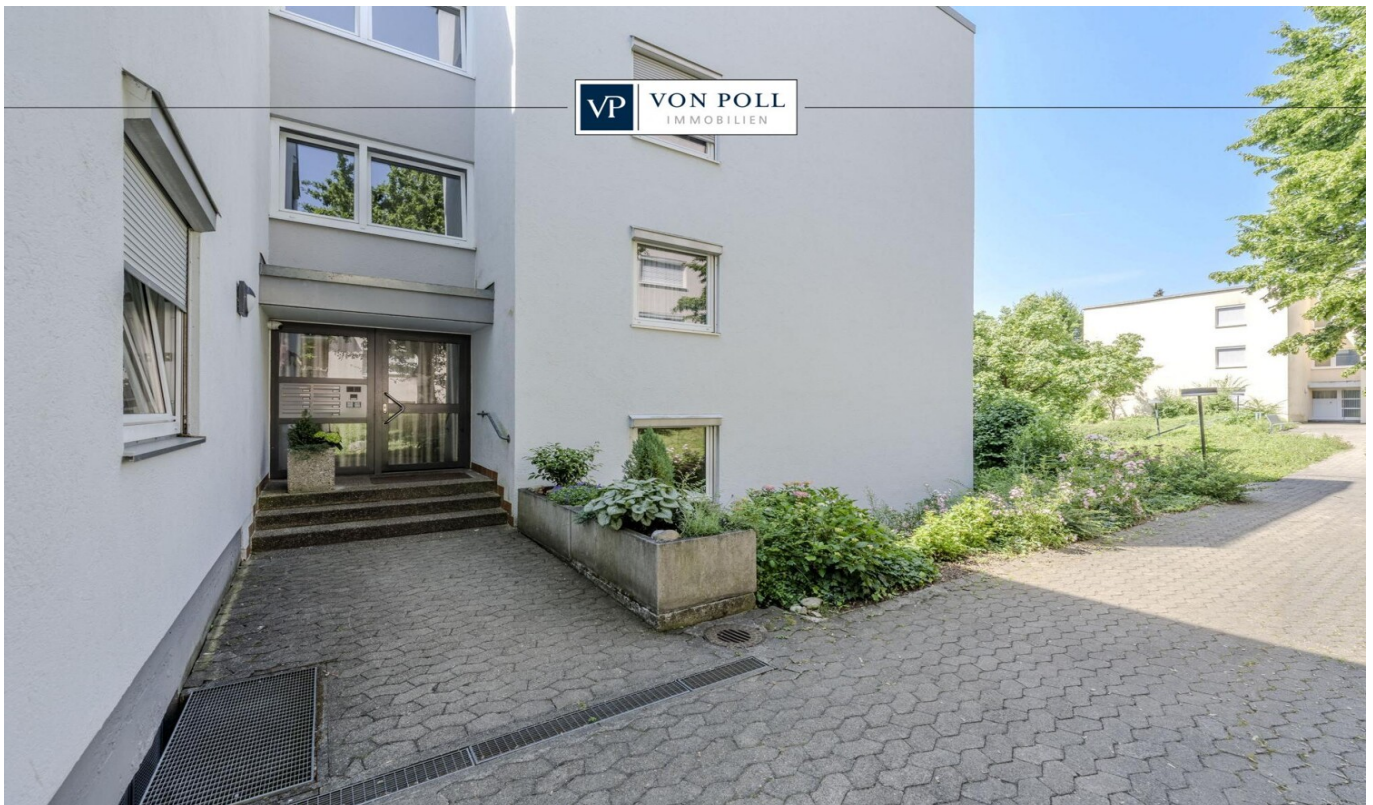


Esslingen am Neckar - Oberesslingen

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

Property ID: 26079044



PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 103 m² • ROOMS: 4.5

Property ID: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

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

At a glance

Property ID	26079044	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 103 m²	Type	Ground floor
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4.5	Modernisation / Refurbishment	2020
Bedrooms	3	Condition of property	Modernised
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1972	Equipment	Balcony

Property ID: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	116.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	07.09.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

The property



Property ID: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

The property



Property ID: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

The property



Property ID: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

The property



Property ID: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

The property



Property ID: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

The property



Property ID: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

The property



Property ID: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

The property



Property ID: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

The property



Property ID: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

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

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: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

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: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

A first impression

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1972 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 103 m² 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.

Property ID: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

Details of amenities

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

Property ID: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

All about the location

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.

Property ID: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

Other information

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: 26079044 - 73730 Esslingen am Neckar - Oberesslingen

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