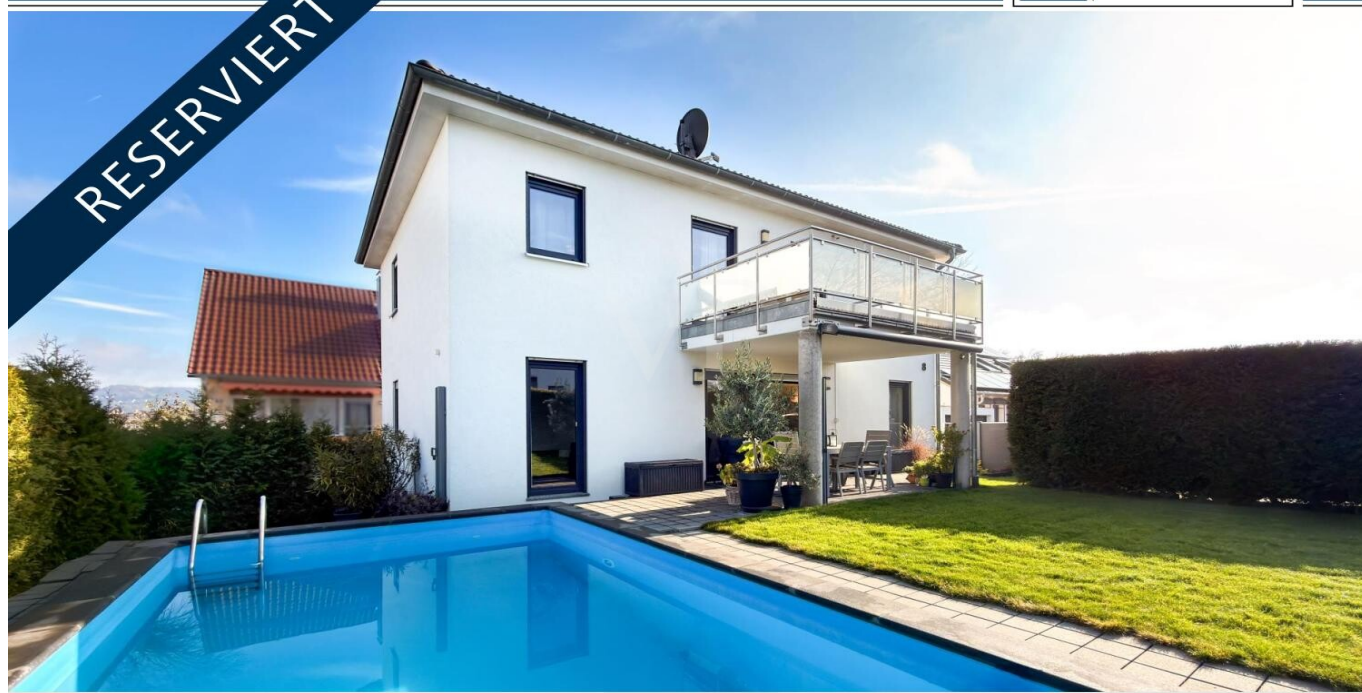


Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Confort, design et bien-être – une maison individuelle de très haute qualité

CODE DU BIEN: 25079066

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 193 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 397 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25079066
Surface habitable	ca. 193 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2016
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.290.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 73 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

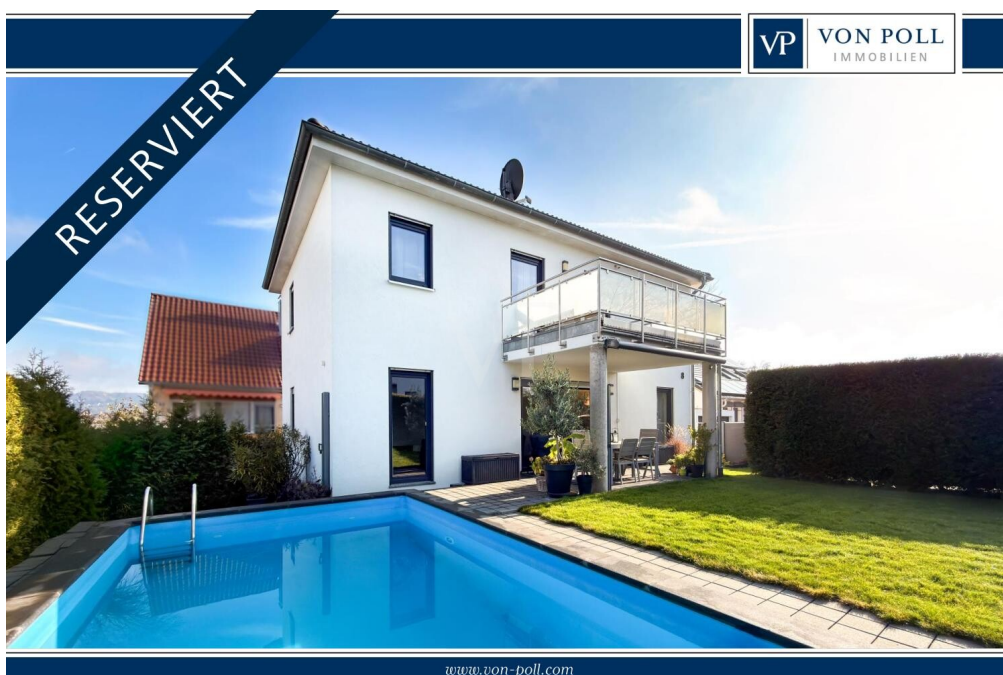
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	18.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.07.2026	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2015



CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La propriété





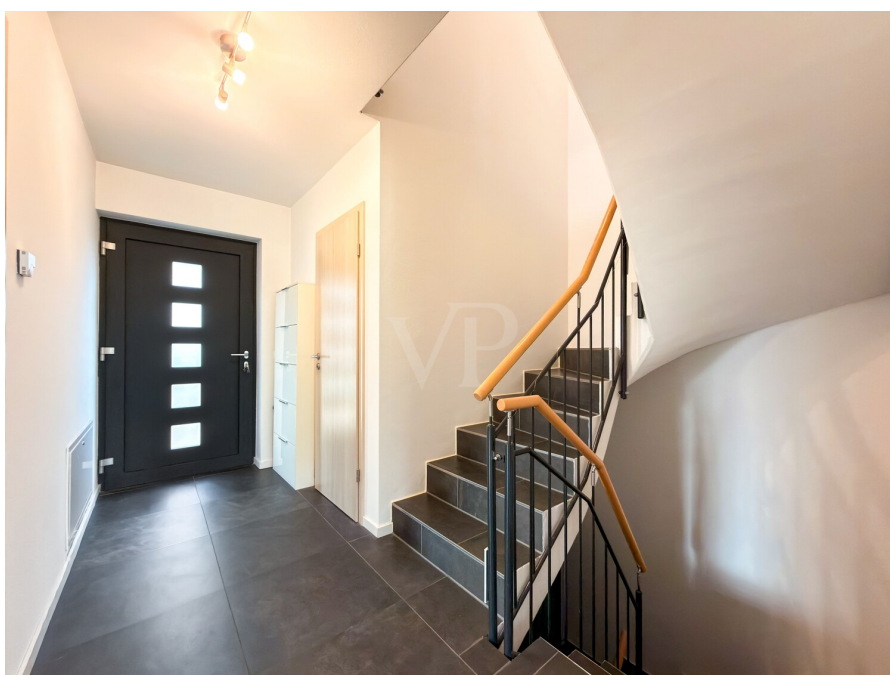
CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La propriété





CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La propriété





CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La propriété





CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La propriété



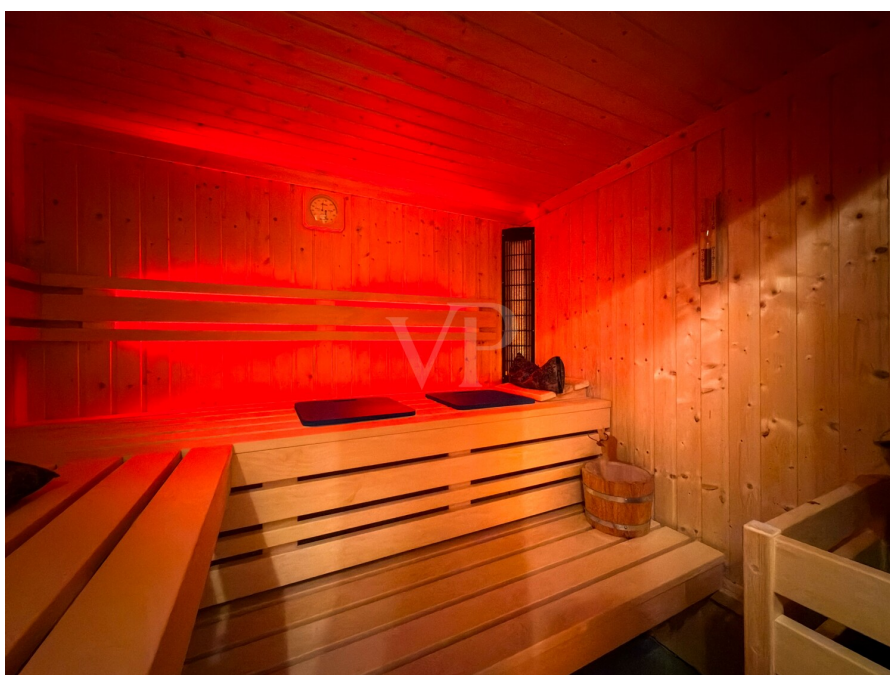
CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La propriété





CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La propriété



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

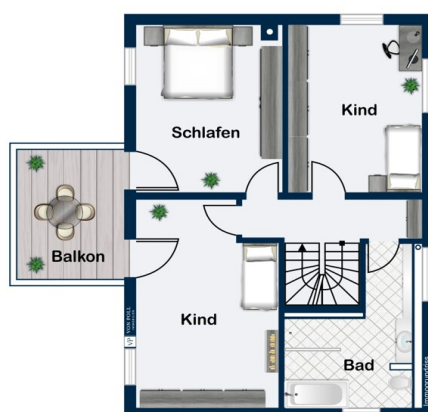
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

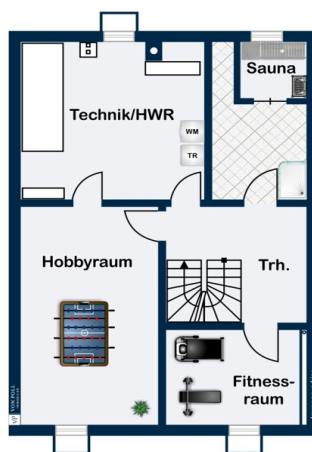
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte**

## Une première impression

Cette maison individuelle moderne allie une architecture raffinée à un confort de vie exceptionnel, créant un havre de paix où se conjuguent harmonieusement confort, style et espace. Dès l'entrée, l'agencement ouvert et accueillant séduit. Le vaste séjour du rez-de-chaussée, véritable cœur de la maison, se caractérise par de grandes baies vitrées qui inondent l'espace de lumière naturelle et offrent une transition fluide vers le jardin. La cuisine attenante s'intègre harmonieusement au séjour et à la salle à manger et impressionne par ses équipements haut de gamme – un lieu où quotidien et convivialité se conjuguent avec naturel. La terrasse prolonge cette continuité entre intérieur et extérieur et invite à la détente aux beaux jours. Le jardin soigné, à l'atmosphère paisible, offre une agréable sensation d'espace et est sublimé par une piscine élégamment intégrée. La propriété comprend environ 397 m<sup>2</sup> de terrain constructible, auxquels s'ajoutent 84 m<sup>2</sup> loués à la ville d'Esslingen (44 €/mois) – une combinaison qui confère à l'espace extérieur une impression d'espace encore plus grande. À l'étage, le design moderne se poursuit dans trois pièces lumineuses aux proportions harmonieuses, offrant de multiples possibilités d'aménagement. La grande salle de bains, avec sa baignoire balnéo haut de gamme, est un atout majeur. L'alliance d'un design élégant et de matériaux de qualité supérieure confère à cette pièce une atmosphère propice à la détente et à la sérénité. Un balcon ensoleillé prolonge l'espace privé, offrant un espace extérieur supplémentaire où savourer des moments de calme. Le sous-sol abrite plusieurs pièces fonctionnelles et de grande qualité : une salle de sport privée permet des entraînements quotidiens dans des conditions optimales, tandis que l'espace bien-être avec sauna et douche offre un cadre idéal pour la relaxation. Ce niveau est complété par une spacieuse salle de loisirs et un local technique et utilitaire qui intègre efficacement les services généraux et l'organisation du bâtiment. Avec une surface habitable d'environ 193 m<sup>2</sup>, les 73 m<sup>2</sup> supplémentaires d'espace utilisable créent un cadre de vie idéal pour les familles et les modes de vie exigeants. Construite en 2016, cette maison bénéficie d'une excellente performance énergétique et de caractéristiques techniques de pointe. Son classement énergétique A+ souligne le caractère durable de la propriété et garantit des coûts d'exploitation réduits ainsi qu'un cadre de vie confortable. L'harmonieuse combinaison d'architecture moderne, de matériaux de haute qualité et d'agencements bien conçus crée une maison qui allie confort, esthétique et fonctionnalité au quotidien – un lieu où vivre devient une expérience véritablement unique.

CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Détails des commodités

- \* 2 Bäder \*
- \* Wellnessbereich mit Sauna und weiterer Dusche\*
- \* Großer Hobbyraum \*
- \* Pool im Garten \*
- \* Fitnessstudio \*
- \* Energieeffizienzkategorie 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. !!!

**CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.7.2026.

Endenergiebedarf beträgt 18.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: [esslingen@von-poll.com](mailto:esslingen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)