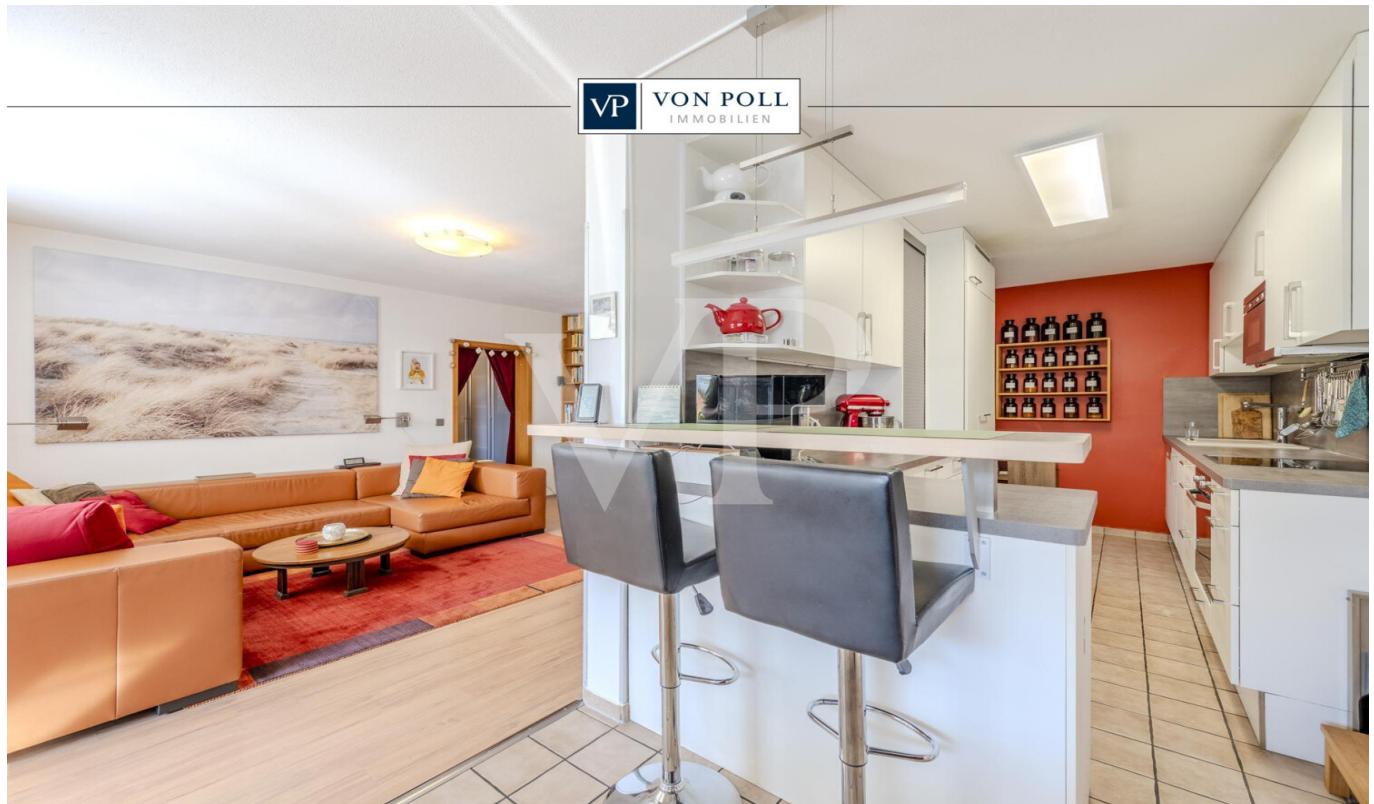


Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

# Modernisierte 5 Zimmer Wohnung mit zwei Tiefgaragenstellplätze, zwei Bäder, Sauna und Whirlpool!

????????? ??????????: 25079001



???? ??????: 569.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????: 5

???????? ?????: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ??? ??????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????? ??????????????

???????? ?????????: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## ?? ??? ????

???????? ??????????	25079001
???????????	ca. 160 m <sup>2</sup>
???????	1
?????????	5
???????????	2
???? ????????????	1984

????? ????????	569.000 EUR
???????????	???????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2021
?????????	???????
???????????	
???????	?????????, WC ???????????, ???????, ????????????????? ?????????

???????? ????????: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## ????????????? ??????????

???????????	?????? ???????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
???? ????????????	?????	???????	114.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	31.01.2028	???????????	
???????????????????		???????????	
???????? ???		???????????	D
???? ????????????	?????? ???????	???????????	
	???????????	???????????	
???? ????????????		???????????	1984
		???????????	
		???????????	
		???????????	

???????? ?????: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

?? ???????



???????? ?????: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

?? ???????



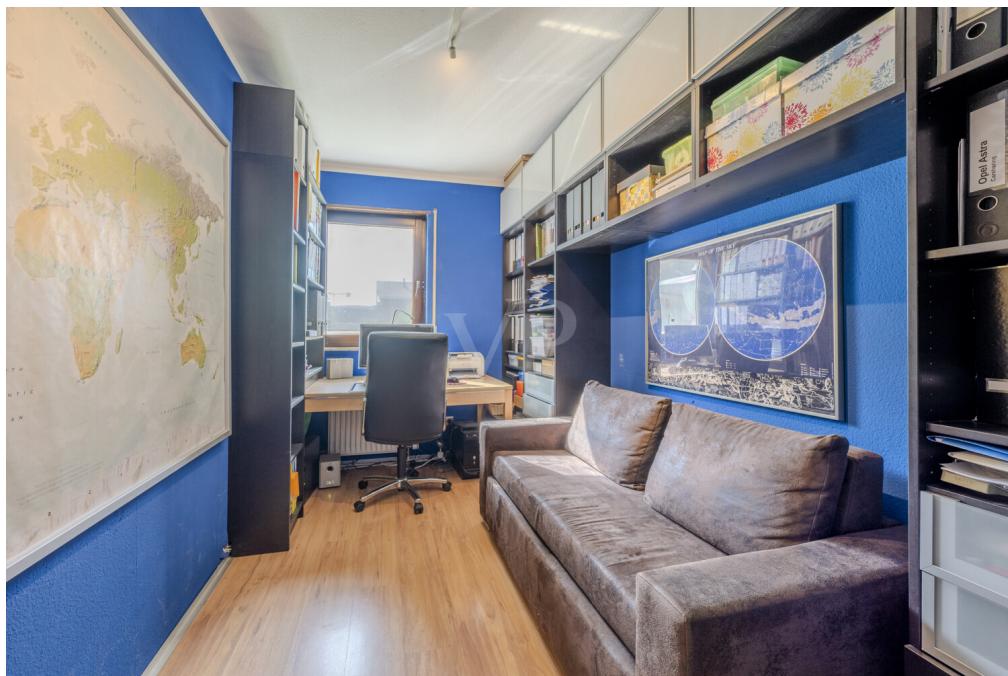
???????? ?????: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

?? ???????



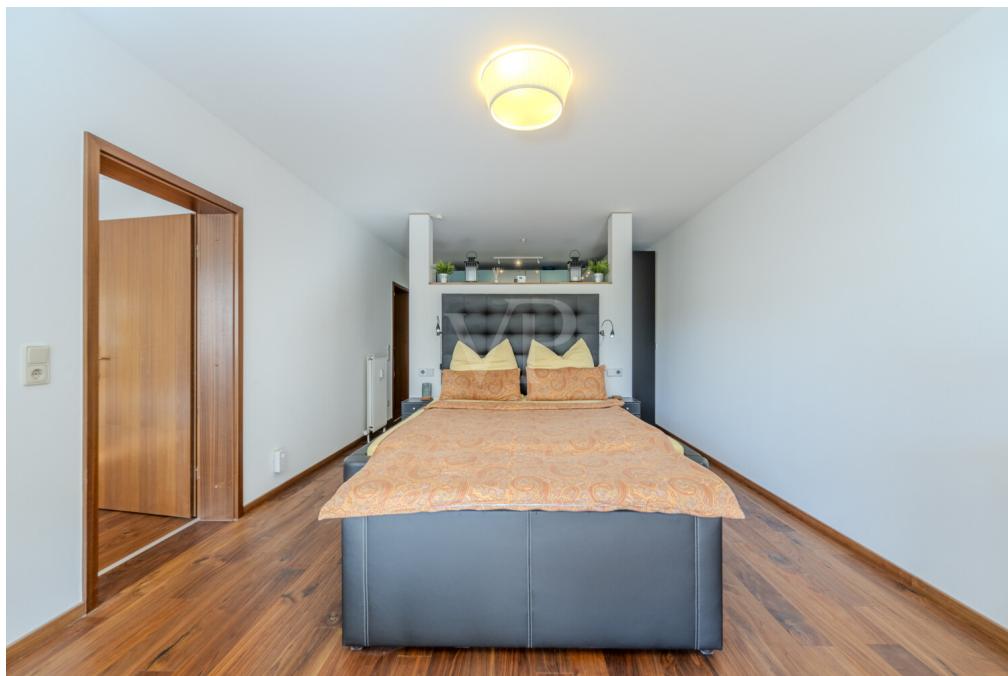
???????? ?????: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

?? ???????



???????? ?????: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

?? ???????



???????? ?????: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

?? ???????



???????? ?????: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

?? ???????



???????? ?????: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

?? ???????



???????? ?????: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

?? ???????



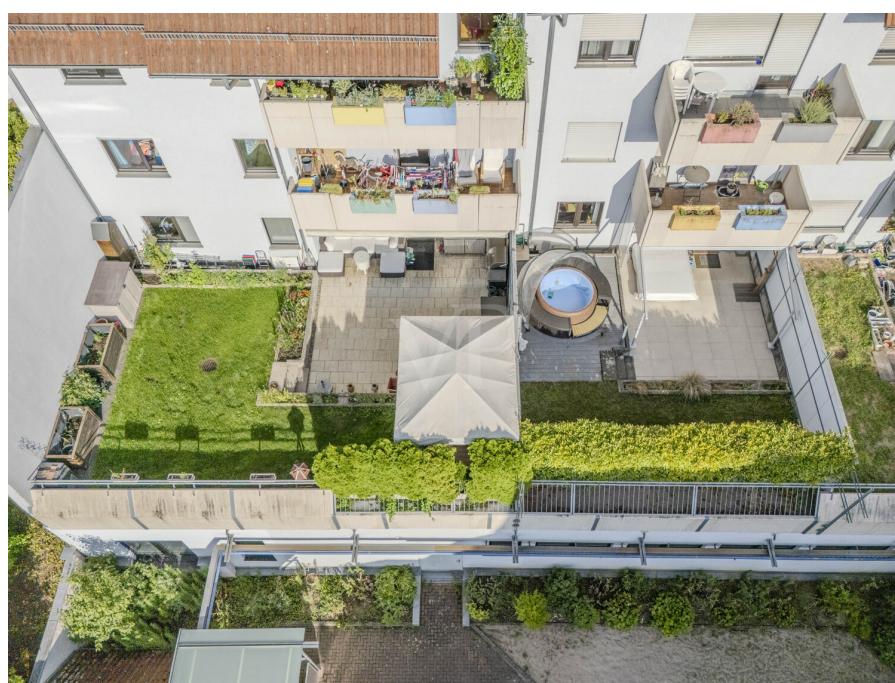
???????? ?????: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

?? ???????



???????? ?????: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

?? ???????



???????? ?????: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

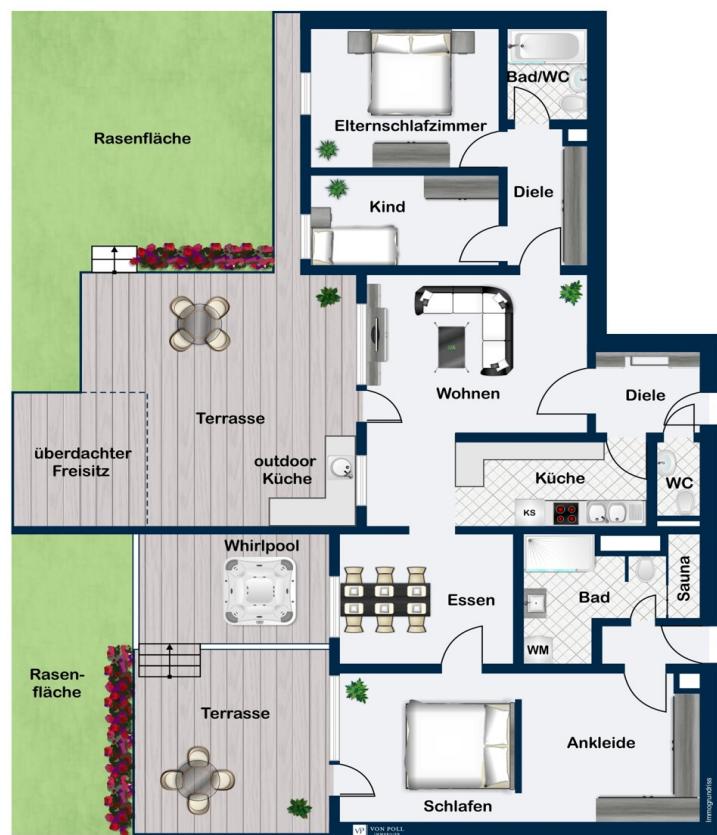
0711 - 39 68 60 02

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

????????? ??????????: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

???????



????? ? ??????? ???? ?????? ???? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ?????? ???? ???????. ??? ??  
????? ????, ??? ?????????? ???? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

????????? ?????????: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## ??? ????? ????????

Diese außergewöhnliche Wohnmöglichkeit vereint zwei modernisierte Wohnungen zu einer großzügigen, offen gestalteten Wohneinheit mit insgesamt ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die beiden im 1. Obergeschoss liegenden Einheiten wurden zusammengelegt und bieten damit ein Raumangebot, das in dieser Form selten auf dem Markt zu finden ist – ideal für anspruchsvolles Wohnen, generationenübergreifende Nutzung oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Beide Wohnungen wurden in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert:

Wohnung 1 (ca. 64 m<sup>2</sup>): Modernisierung 2016, inklusive hochwertigem Bad mit Sauna und Dusche.

Wohnung 2 (ca. 95 m<sup>2</sup>): Umfassende Sanierung 2003 (u. a. Bad, Bodenbeläge), Küche aus 2016, Gäste-WC erneuert 2021.

Die gesamte Einheit bietet damit einen gepflegten, zeitgemäßen Ausstattungsstandard mit zwei vollwertigen Bädern, einem zusätzlichen Gäste-WC sowie einen modern ausgestatteten Küchenbereichen.

Der kombinierte Grundriss ermöglicht vielseitige Nutzungskonzepte:

- weitläufige Wohn-, Ess- und Kochbereiche
- mehrere Schlafzimmer oder Homeoffice-Möglichkeiten
- Rückzugsräume für Paare, Familien oder Wohngemeinschaften
- ideale Option für Selbständige, die Wohnen und Arbeiten geschickt kombinieren möchten

Die Zusammenführung wurde so umgesetzt, dass beide Wohnungen verwaltungstechnisch weiterhin getrennt bestehen – eine Rückführung in zwei eigenständige Einheiten ist jederzeit möglich.

Die besonderen Highlights liegen im Außenbereich der beiden Wohnungen:

Terrasse Wohnung 1: große Südterrasse mit elektrischer Markise und Whirlpool

Terrasse Wohnung 2: Outdoor-Küche, überdachter Freisitz und direkter Zugang zum Gartenanteil

Zusätzlich bietet das hochwertige Bad der ersten Wohnung eine private Sauna, die den Wohnkomfort perfekt ergänzt.

Das Mehrfamilienhaus aus 1984 wurde laufend instand gehalten. Zu den

Modernisierungen zählen:

- neuer Aufzug (2020)
- neu verputzte Fassade (2003)
- Fensterwartung und neue Dichtungen (2017)

Zwei Tiefgaragenstellplätze sind im Kaufpreis enthalten. Eine Sanierung der Tiefgarage ist geplant; Rücklagen werden hierfür bereits aufgebaut (Das Hausgeld wird nach der Sanierung wieder gesenkt werden).

Die attraktive Wohnlage überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind bequem fußläufig zu erreichen.

Diese besondere Kombination zweier modernisierter Wohnungen bietet ein Wohnkonzept, das in Größe, Flexibilität und Ausstattung überzeugt. Ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiven Außenflächen suchen.

Gerne stellen wir Ihnen diese außergewöhnliche Wohnlösung persönlich vor. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

????????? ?????????: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## ???????????????? ??? ????????

Sanierungen/Renovierung:

2003: Fassade neu verputzt

2016: Neue Küche / ein Badezimmer neu / Sauna installiert

2017: Fenster überholt - neue Dichtungen, Mechanik neu eingestellt und gewartet

2020: Neue Aufzüge im gesamten Haus

2021: Gäste-WC saniert

2021: Wärme-Übergabestation Fernwärme erneuert

Ausstattungs-Highlights:

Whirlpool

Sauna

Outdoor-Küche

Zwei Bäder und separates Gäste-WC

Großer Garten und Terrasse

Zwei Wohnungen, können bei Bedarf wieder getrennt werden

Zwei Tiefgaragenstellplätze im Preis inklusive

???????? ?????: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## ??? ??? ??? ??????????

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 in der Pliensauvorstadt - südlich in Esslingen. Fußläufig ist das Stadtzentrum innerhalb 10 Minuten bequem zu erreichen.

Die Eigentumswohnung bietet eine günstige Lage mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und guter Verkehrsanbindung. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut erreichbar.

???????? ?????: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.1.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 114.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ????????: 25079001 - 73734 Esslingen / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

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

???? ?????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

---

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