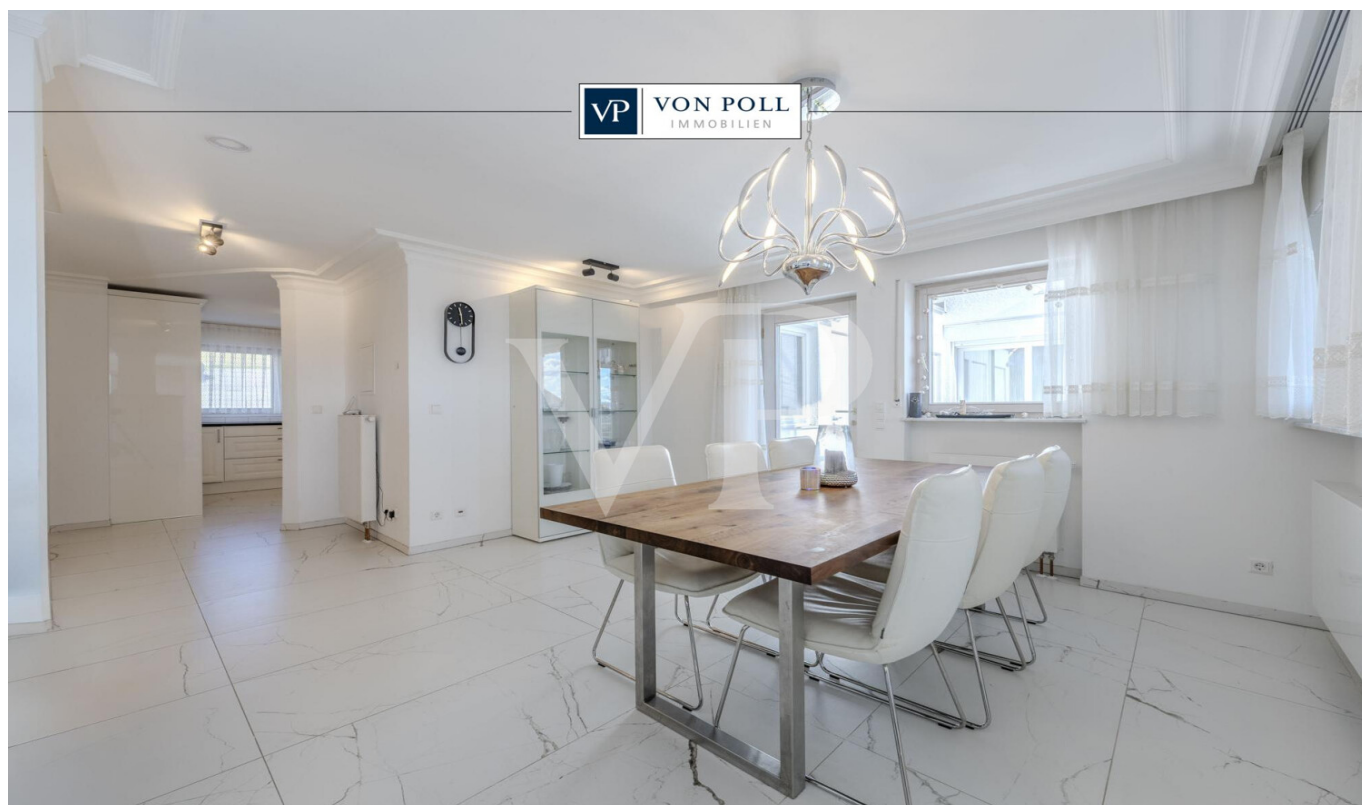


Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

Großzügiges Reihenendhaus mit 8 Schlafzimmern – ideal für Ihre Familie!

????????? ??????????: 25079026



???? ??????: 810.000 EUR • ??????????: ca. 247 m² • ??????: 9.5 • ?????? ????: 275 m²

??????? ???????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

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

???????? ??????????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

?? ??? ??????

???????? ??????????	25079026	????? ???????	810.000 EUR
????????????	ca. 247 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	9.5		MwSt.) des
????????????? ???	8		beurkundeten
????????????		????? ??????????????	Kaufpreises
??????????	2	????? ??????????????	2022
????? ??????????????	1994	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????????	
		?????????????????????	ca. 41 m²
		??????	
		???????	WC ??????????????,
			??????????

???????? ?????????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

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

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ?????? ??????????	132.00 kWh/m²a
????????????? ???????????????? ???????? ???	02.11.2035	?????????? ????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????? ?????? ??????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1993

??????? ???????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

?? ????????



??????? ???????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

?? ????????



??????? ?????????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

?? ????????



??????? ?????????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

?? ????????



??????? ???????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

?? ????????



??????? ?????????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

?? ????????



??????? ???????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

?? ????????



??????? ???????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

?? ????????



??????? ???????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

?? ????????



??????? ?????????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

?? ????????



??????? ?????????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

?? ????????



???????? ?????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

?? ???????



??????? ???????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

?? ????????



??????? ???????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

?? ????????



??????? ?????????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

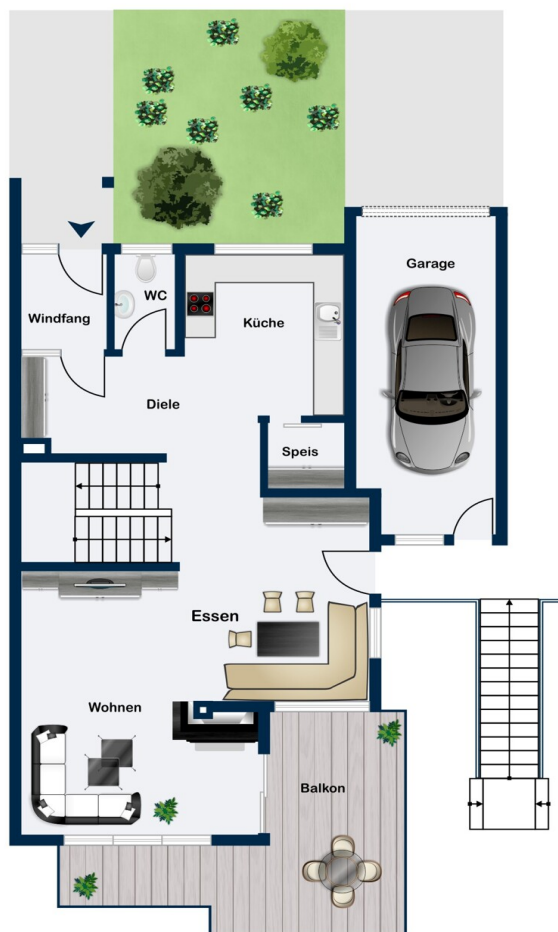
VP www.von-poll.com

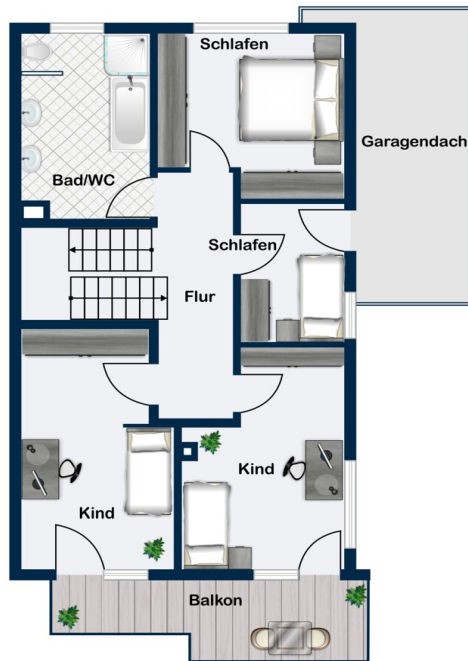
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.
0711 - 39 68 60 02
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

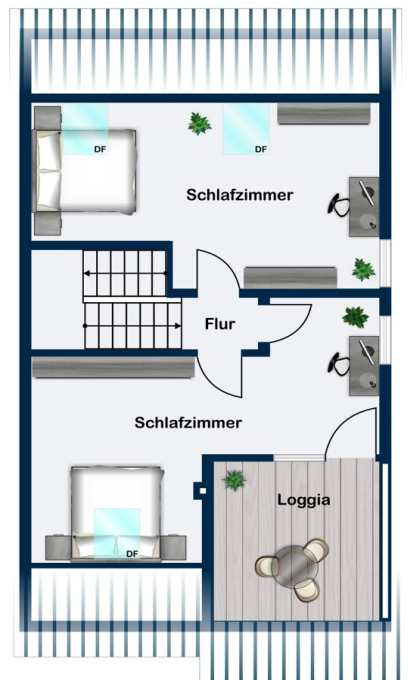
www.von-poll.com/esslingen

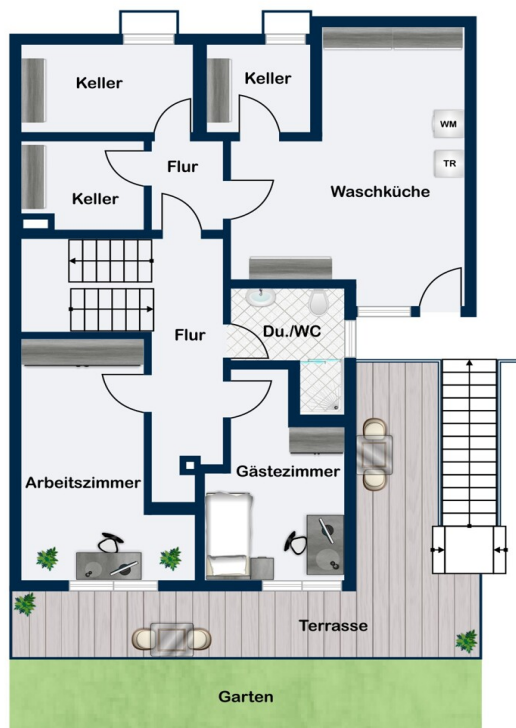
??????? ???????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

???????









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

??????? ?????????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses eindrucksvolle Reihenendhaus aus dem Jahr 1994 bietet mit ca. 247 m² Wohnfläche und einem Grundstück von rund 275 m² außergewöhnlich viel Raum für unterschiedlichste Lebensmodelle. Dank seiner ruhigen Lage am Ortsrand verbinden sich hier kurze Wege ins Grüne mit Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Infrastruktur des täglichen Bedarfs.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Umfangreiche Modernisierungen wurden 2021 und 2022 durchgeführt – so wurde unter anderem die Küche erneuert, Böden teilweise erneuert sowie Haustür, Garagentor und Dachflächenfenster ersetzt. Dadurch entsteht eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, Energieeffizienz und zeitgemäßem Stil.

Mit insgesamt 8 Schlafzimmern bietet das Haus seltenen Platzkomfort. Ob große Familie, Patchwork-Konstellation, Mehr-Generationen-Wohnen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach – hier ist alles denkbar. Die beiden Badezimmer sowie das frisch modernisierte Gäste-WC sorgen zusätzlich für Entspannung im Alltag, auch in Haushalten mit vielen Personen.

Der Wohn- und Essbereich ist großzügig gestaltet und geprägt von viel Tageslicht und einer offenen Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche von 2022 verbindet moderne Funktionalität mit wohnlichem Design – ideal für gemeinsames Kochen und Genießen. Ein besonderer Vorteil ist der ausgebauter Dachbereich, der zusätzlichen Wohnraum schafft – perfekt als Jugendbereich, Atelier, Homeoffice oder Gästezone.

Insgesamt drei Balkone sowie eine Terrasse mit anschließendem Garten bieten zahlreiche Möglichkeiten, das Leben nach draußen zu verlagern – sei es zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Abende.

Beheizt wird das Haus über mittels Fernwärme – energieeffizient, zuverlässig und klimafreundlich.

Ein Haus mit viel Platz, guter Substanz und einem modernen Wohngefühl – perfekt für alle, die Wert auf Raum, Komfort und Zukunftstauglichkeit legen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

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

Renovierungen 2021/2022:

- Neue Küche
- Neues Gäste-WC
- Teilweise neue Bodenbeläge
- Bühne zum Wohnraum ausgebaut
- Dachflächenfenster getauscht
- Neue Haustüre
- Neues Garagentor

Ausstattung:

- 8 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Wäscheabwurfchacht
- 3 Balkone
- Terrasse und Garten
- Fernwärme
- Garage
- Faldrandlage

??????? ?????????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

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

Plochingen im Landkreis Esslingen überzeugt als familienfreundliche Kleinstadt mit rund 14.590 Einwohnern, guter wirtschaftlicher Basis und starker Infrastruktur. Die Nähe zur Metropolregion Stuttgart sowie die verkehrsgünstige Lage am Neckar-Hafen bieten ideale Voraussetzungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance. Familien profitieren von einem sicheren Umfeld, lebendiger Gemeinschaft und moderaten Immobilienpreisen.

Der Stadtteil Stumpenhof gilt als besonders attraktives Wohngebiet für Familien, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und hohe Lebensqualität legen. Die grüne Umgebung und die Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen – wie der nur vier Gehminuten entfernten Bushaltestelle Kornbergweg – sorgen für hohe Mobilität. Die familienfreundliche Infrastruktur wird kontinuierlich modernisiert und schafft ein nachhaltiges, kinderfreundliches Wohnumfeld.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind gut erreichbar: Der Kindergarten Carl-Orff-Weg ist fünf Minuten entfernt, die Panoramaschule sieben Minuten und die Neckar-Fils-Realschule rund 17 Minuten. Arztpraxen und Apotheken wie die Apotheke am Markt Laccorn in 19 Gehminuten sichern die medizinische Versorgung. Nah gelegene Spielplätze, Parks, Sportanlagen sowie Brühlhalle und Stadthalle bieten vielfältige Freizeit- und Kulturangebote.

Mit der Busstation Kornbergweg in direkter Nähe ist der Anschluss an den ÖPNV bequem gewährleistet. So verbindet Stumpenhof naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe – ideal für Familien, die ein sicheres, gut versorgtes und zukunftsorientiertes Zuhause suchen.

??????? ?????????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 132.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ?????: 25079026 - 73207 Plochingen / Stumpenhof – Stumpenhof

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

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

Tobias Burkard

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: esslingen@von-poll.com

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

www.von-poll.com