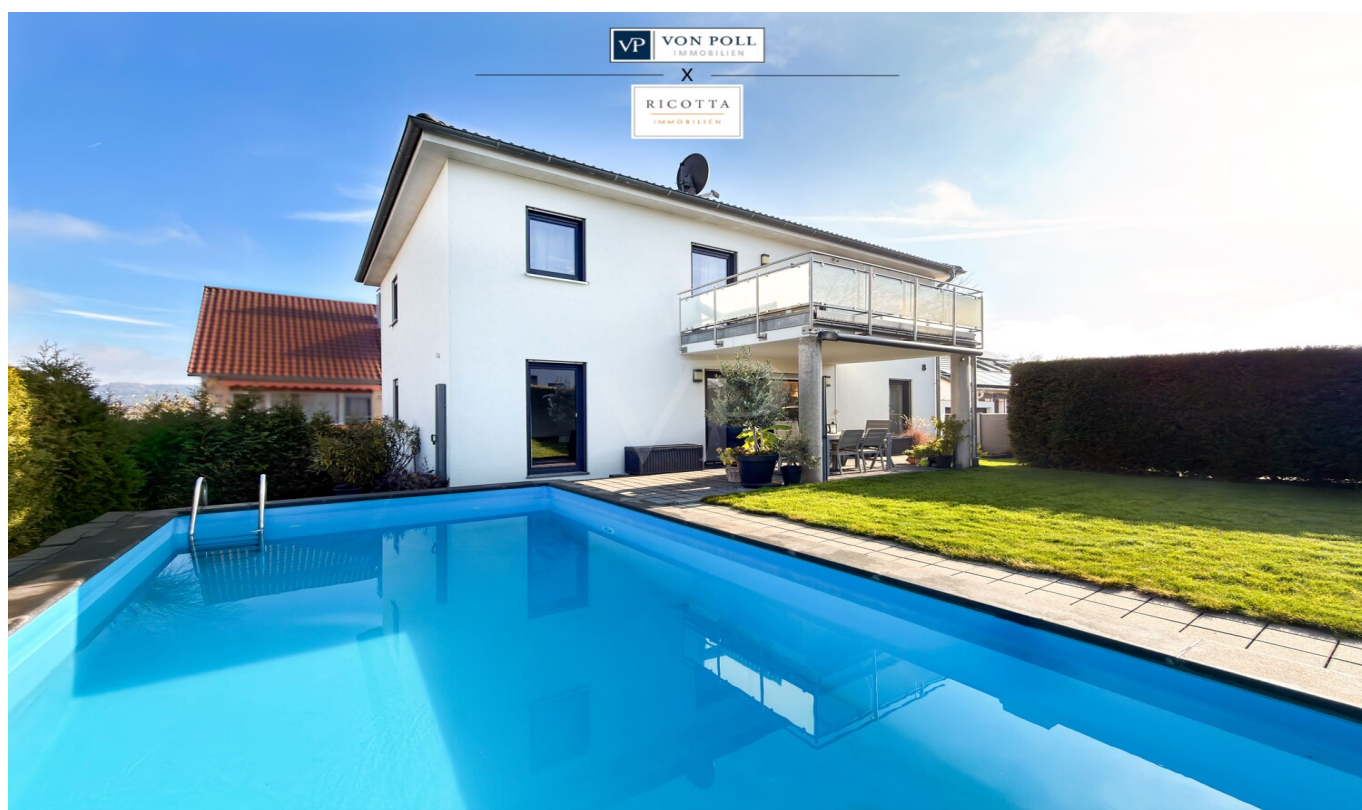


Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

# Kényelem, dizájn és jó közérzet – egy legmagasabb osztályú családi ház

VP azonosító: 25079066



VÉTELÁR: 1.290.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 193 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 397 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Áttekintés

VP azonosító	25079066
Hasznos lakótér	ca. 193 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	2016
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.290.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 73 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Áttekintés: Energia adatok

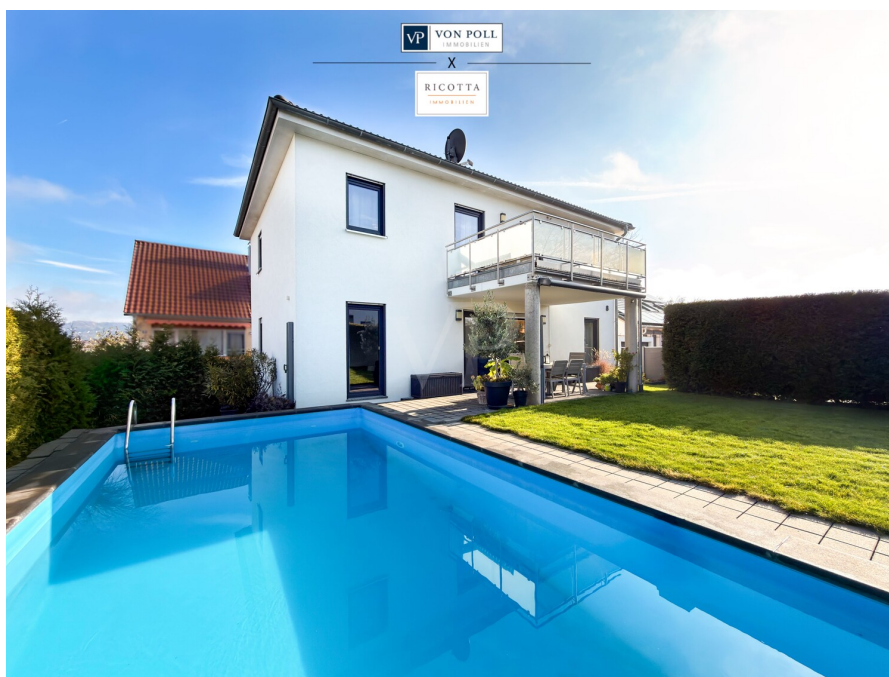
Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	25.07.2026
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	18.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015



VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Az ingatlan





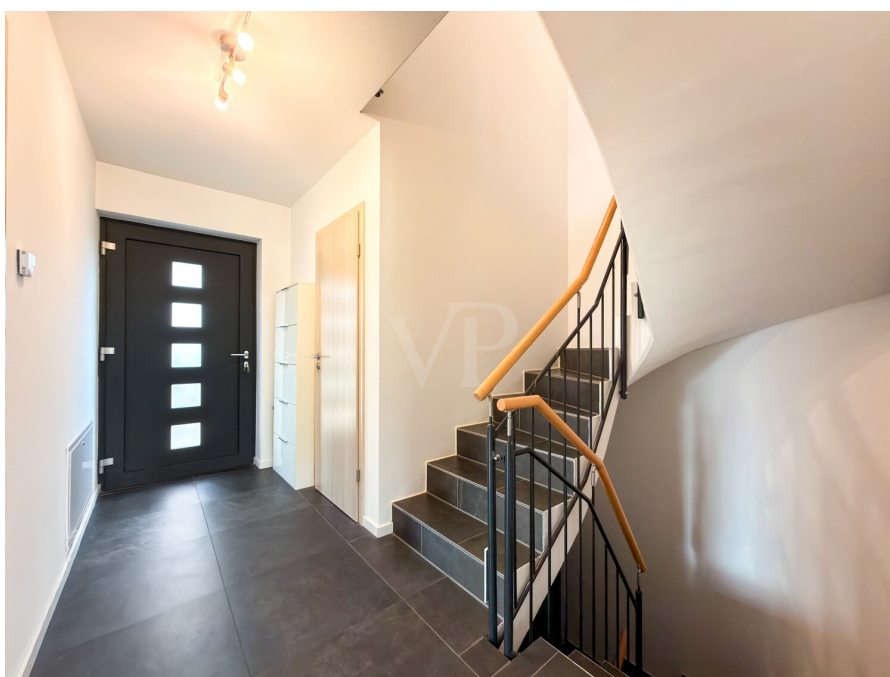
VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Az ingatlan





VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Az ingatlan





VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Az ingatlan





VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Az ingatlan



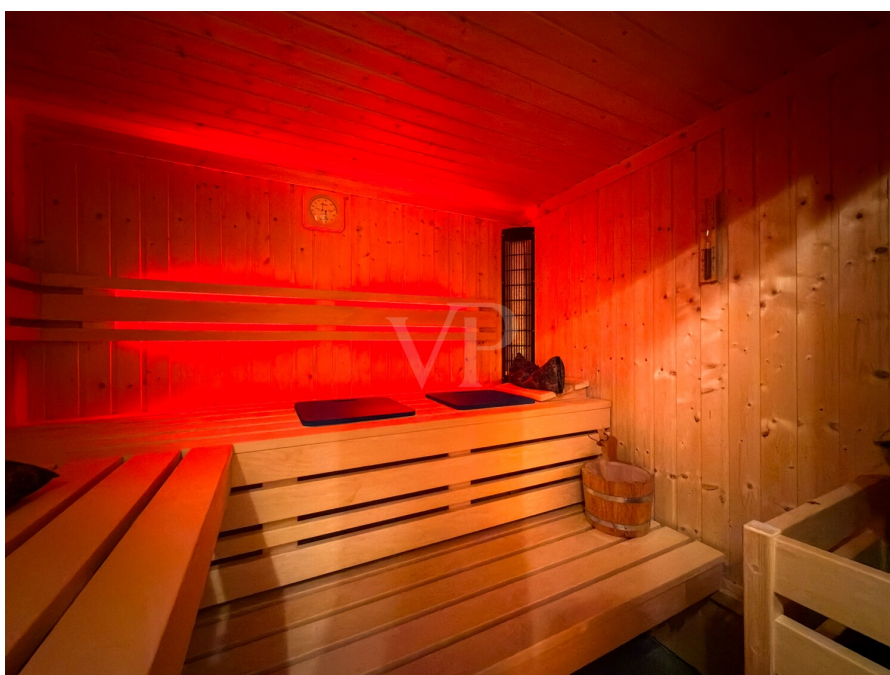
VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Az ingatlan





VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

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

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

VP

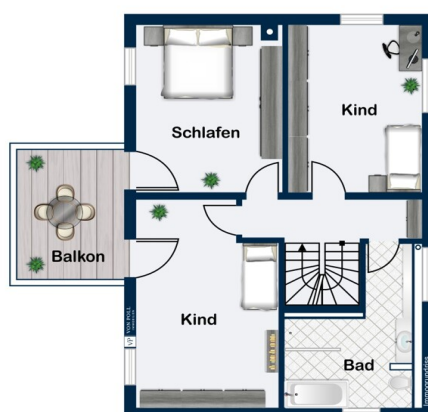
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

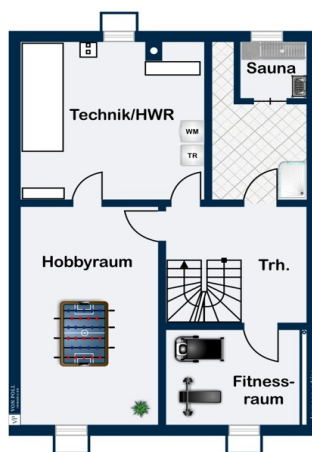
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



**VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte**

## Az első benyomás

Ez a modern, különálló ház a kifinomult építészetet ötvözi a magas színvonalú lakhatási élménnyel, olyan menedéket teremtve, amely harmonikusan egyesíti a kényelmet, a stílust és a tágasságot. A házba belépve azonnal szembetűnik a nyitott és hívogató elrendezés. A földszinten található tágas nappali a ház kommunikációs szívének alkotja, és nagy ablakok jellemzik, amelyek természetes fénnel árasztják el a teret, és zökkenőmentes átmenetet biztosítanak a kertbe. A szomszédos konyha harmonikusan illeszkedik a nappali és étkezőbe, és kiváló minőségű berendezéseivel lenyűgöző – egy olyan hely, ahol a mindennapi élet és a vendéglátás könnyedén összeolvad. A beltér és a kültér közötti kapcsolat a teraszon is folytatódik, amely a meleg napokon pihenésre csábít. A gondozott kert nyugodt hangulatával kellemes nyitottságot áraszt, és még különlegesebbé teszi az elegánsan integrált medence. Az ingatlan körülbelül 397 m<sup>2</sup> építési telekből áll, plusz további 84 m<sup>2</sup>-t, amelyet Esslingen városától béreltek (44 euró/hó) – ez a kombináció extra tágasságot kölcsönöz a kültéri területnek. Az emeleten a modern dizájn három világos és kellemesen arányos helyiségben folytatódik, sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínálva. A tágas fürdőszoba, kiváló minőségű pezsgőfürdővel, a tér egyik fénypontja. Az elegáns dizájn és a prémium anyagok kombinációja olyan hangulatot kölcsönöz ennek a helyiségnek, amely lehetővé teszi, hogy szinte elfelejtsük a mindennapi élet stresszét. Egy napsütötte erkély kiterjeszti a privát teret, további kültéri területet biztosítva, ahol a nyugalom pillanatait élvezhetjük. Az alagsor számos funkcionális és kiváló minőségű helyiséget kínál: Egy privát edzőterem tökéletes feltételeket biztosít a napi edzésekhez, míg a szaunával és zuhanyzóval ellátott wellness-részleg ideális környezetet kínál a kikapcsolódáshoz. Ezt a szintet egy tágas hobbiszoba és egy kombinált háztartási és technikai helyiség egészíti ki, amely hatékonyan integrálja a szervezést és az épületgépészetet. A körülbelül 193 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel együtt a további 73 m<sup>2</sup> hasznos alapterület olyan lakókörnyezetet teremt, amely ideális feltételeket biztosít mind a családok, mind az igényes életstílusúak számára. A 2016-ban épült ház kiváló energiahatékonysággal és muszáj jellemzőkkel büszkélkedhet. Az A+ energiabesorolás kiemeli az ingatlan fenntartható jellegét, alacsony üzemeltetési költségeket és kényelmes lakókörnyezetet biztosít. A modern építészeti, a kiváló minőségű anyagok és a jól megtervezett alaprajzok harmonikus keveréke olyan otthonot teremt, amely egyszerre ötvözi a kényelmet, az esztétikát és a mindennapi praktikumot – egy olyan helyet, ahol az élet valóban különleges élménnyé válik.

VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Részletes felszereltség

- \* 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. !!!

**VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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