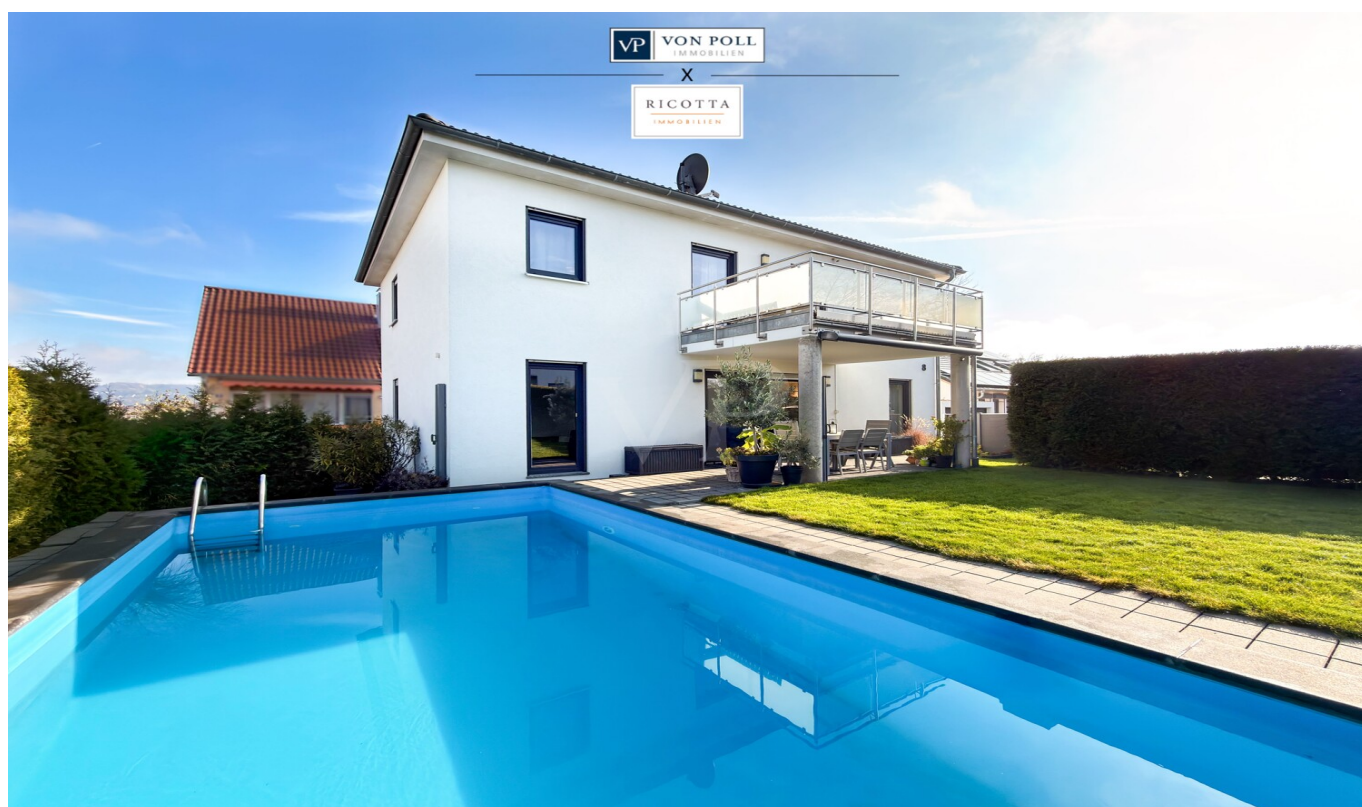


**Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte**

# Comfort, design e benessere: una casa indipendente di altissima classe

*Codice oggetto: 25079066*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 193 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 397 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25079066
Superficie netta	ca. 193 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2016
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.290.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 73 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Dati energetici

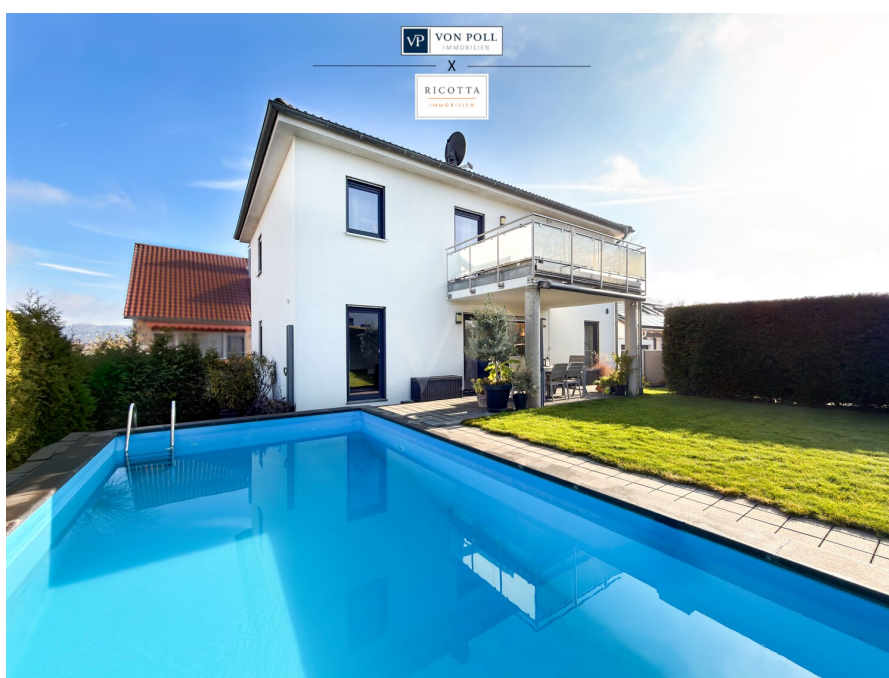
Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	25.07.2026
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	18.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015



Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà





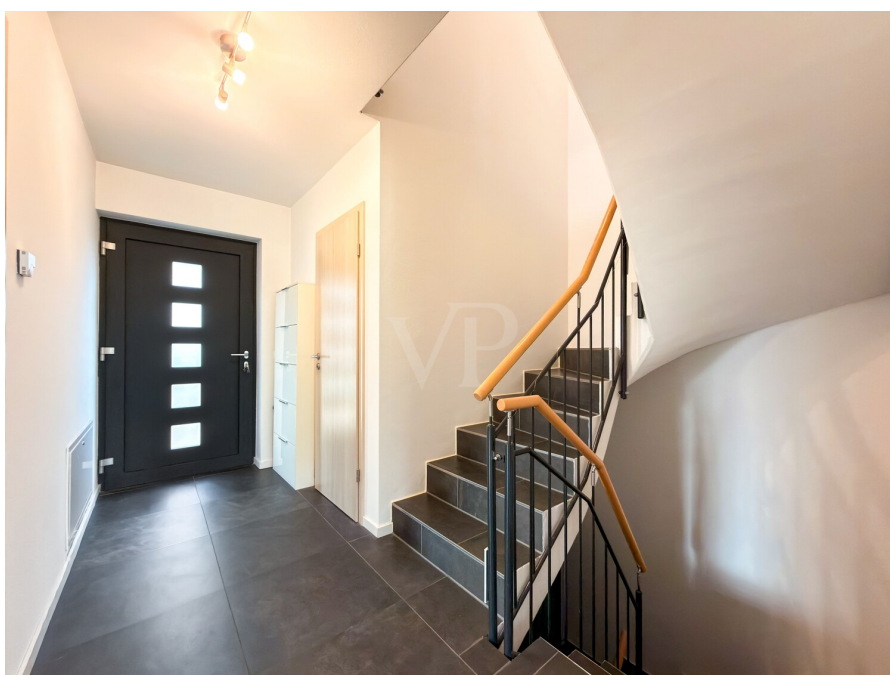
Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà





Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà





Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà





Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà



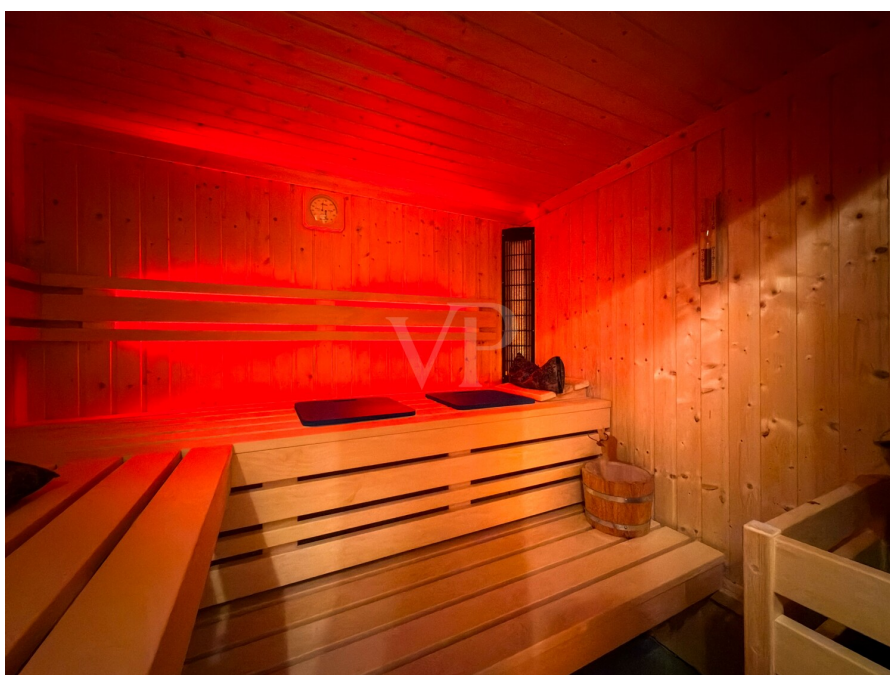
Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà





Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## La proprietà



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)

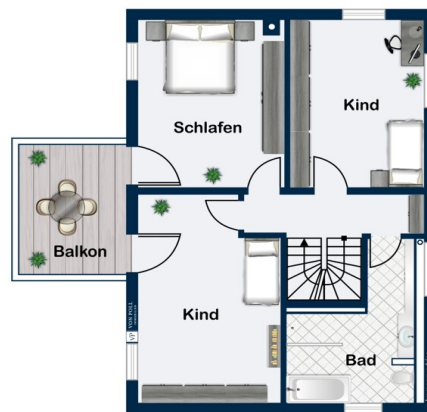
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

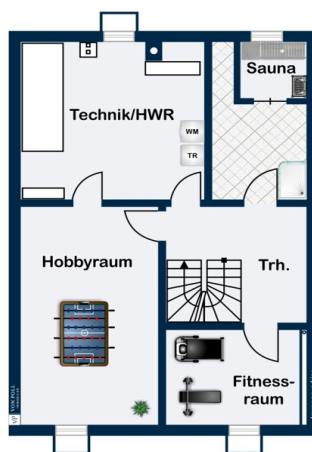
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte**

## Una prima impressione

Questa moderna casa indipendente coniuga un'architettura sofisticata con un'esperienza abitativa di alta qualità, creando un rifugio che unisce armoniosamente comfort, stile e spaziosità. Entrando, la disposizione aperta e accogliente è immediatamente evidente. L'ampia zona giorno al piano terra costituisce il cuore comunicativo della casa ed è caratterizzata da ampie finestre che inondano lo spazio di luce naturale e creano un passaggio fluido verso il giardino. La cucina adiacente si integra armoniosamente nella zona giorno e pranzo e colpisce per i suoi accessori di alta qualità: un luogo dove quotidianità e ospitalità si fondono senza sforzo. Il collegamento tra interno ed esterno prosegue sulla terrazza, che invita al relax nelle giornate calde. Il giardino ben curato, con la sua atmosfera tranquilla, emana una piacevole sensazione di apertura ed è reso ancora più speciale dalla piscina elegantemente integrata. La proprietà comprende circa 397 m<sup>2</sup> di terreno edificabile più altri 84 m<sup>2</sup> affittati dalla città di Esslingen (44 €/mese): una combinazione che conferisce all'area esterna un ulteriore senso di spaziosità. Al piano superiore, il design moderno prosegue in tre ambienti luminosi e piacevolmente proporzionati, che offrono versatili possibilità di utilizzo. L'ampio bagno, con la sua pregiata vasca idromassaggio, è il punto forte di questa zona. La combinazione di design elegante e materiali di pregio conferisce a questo ambiente un'atmosfera che permette di dimenticare quasi lo stress della vita quotidiana. Un balcone soleggiato amplia lo spazio privato, offrendo un'ulteriore area esterna dove godersi momenti di tranquillità. Il seminterrato offre diversi ambienti funzionali e di alta qualità: una palestra privata offre le condizioni perfette per l'allenamento quotidiano, mentre l'area benessere con sauna e doccia offre l'ambiente ideale per il relax. Questo piano è completato da un'ampia sala hobby e da un locale tecnico e di servizio che integra in modo efficiente organizzazione e impiantistica. Insieme alla superficie abitabile di circa 193 m<sup>2</sup>, gli ulteriori 73 m<sup>2</sup> di spazio utilizzabile creano un ambiente abitativo ideale sia per le famiglie che per gli stili di vita più esigenti. Costruita nel 2016, questa casa vanta un'eccellente efficienza energetica e ottime caratteristiche tecniche. La sua classe energetica A+ sottolinea il carattere sostenibile dell'immobile e garantisce bassi costi di gestione e un ambiente abitativo confortevole. L'armoniosa combinazione di architettura moderna, materiali di alta qualità e planimetrie ben progettate crea una casa che coniuga comfort, estetica e praticità quotidiana: un luogo in cui vivere diventa un'esperienza davvero speciale.

Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Dettagli dei servizi

- \* 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. !!!

**Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25079066 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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