

Esslingen am Neckar

# Großzügige 4 Zimmer Wohnung mit Sonnenbalkon und Nähe zur Innenstadt

*Número da propriedade: 25079029*



**PREÇO DE COMPRA: 355.000 EUR • ÁREA: ca. 107 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

**Número da propriedade: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | 25079029               |
| Área                   | ca. 107 m <sup>2</sup> |
| Piso                   | 2                      |
| Quartos                | 4                      |
| Quartos                | 3                      |
| Casas de banho         | 1                      |
| Ano de construção      | 1960                   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem            |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 355.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2025                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                                 |

Número da propriedade: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
|-----------------------------------|---------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo                |
| Certificado Energético válido até | 10.08.2027          |
| Aquecimento                       | Petróleo            |

| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Consumo final de energia                                 | 139.00 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | E                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1991                              |

Número da propriedade: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

## O imóvel





Número da propriedade: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

## O imóvel



Número da propriedade: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

## O imóvel





Número da propriedade: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

## O imóvel





Número da propriedade: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

## O imóvel



Número da propriedade: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

## O imóvel





Número da propriedade: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

## O imóvel



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)



Número da propriedade: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar**

## Uma primeira impressão

In zentraler Lage, nur wenige Minuten von der Innenstadt, dem Bahnhof sowie den beliebten Quartieren „Dick“ und „ES“ entfernt, präsentiert sich diese modernisierte 4-Zimmer-Etagenwohnung im 2. Obergeschoss aus dem Baujahr 1960. Die Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> verteilt sich geschickt auf ein durchdachtes Raumkonzept, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und sowohl Paaren als auch Familien ausreichend Platz zur Verfügung stellt.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger Flur, der in alle Wohnräume führt. Rechter Hand gelangen Sie in das großzügig geschnittene Wohn- / Esszimmer mit Zugang zum attraktiven Südbalkon – ideal, um die Mittags- und Nachmittagsstunden im Freien zu genießen. Angrenzend befindet sich die separate, modern ausgestattete Küche, die im Rahmen der umfassenden Sanierung im Jahr 2006 vollständig erneuert wurde. Hochwertige Arbeitsflächen, zeitlose Fronten sowie adäquate Elektrogeräte bieten hervorragende Voraussetzungen für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer, die individuell als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, runden das Raumangebot ab. Das Badezimmer besticht durch zeitlose Sanitärobjekte, einen Waschmaschinenanschluss für kurze Wege und wurde – ebenso wie das separate WC – 2006 im Zuge der umfassenden Renovierung modernisiert. Neue Wasser- und Stromleitungen, zeitgemäße Wand- und Bodenbeläge sowie erneuerte Kunststofffenster sorgen für ein angenehmes Wohnambiente und eine effiziente Energienutzung. Im Jahr 2014 wurden zudem Parkettböden teilweise erneuert sowie die Hauseingangstür ausgetauscht. Die Wohnungstür selbst wurde 2019 ersetzt, sodass sich die gesamte Immobilie in einem gepflegten, weitgehend modernisierten Zustand befindet. Zuletzt wurden im Jahr 2025 die Abwasserleitungen im kompletten Haus getauscht.

Beheizt wird das Wohnhaus über eine zuverlässige Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1991. Für zusätzlichen Komfort steht Ihnen ein privater Kellerabstellraum im Untergeschoss zur Verfügung. Ein Garagenstellplatz ist im Angebot bereits inbegriffen und erleichtert das Parken vor Ort erheblich. Im Haus sind verschiedene energetische Modernisierung vorgesehen; entsprechende Angebote hierzu werden aktuell eingeholt. Das aktuelle Hausgeld ist daher erhöht, um die dafür nötigen Rücklagen zu bilden.

Die hervorragende Lage mit kurzer Distanz zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schulen und Kindergärten ermöglicht einen komfortablen Alltag ohne lange Wege. Freizeitangebote und Naherholungsflächen sind ebenso schnell erreichbar.

**Ob für Paare, die zentral wohnen möchten, oder für Familien mit Bedarf an mehreren Schlafzimmern – dieses Wohnobjekt überzeugt durch seine gelungene Raumaufteilung, die solide Modernisierungsbilanz und die Nähe zur Innenstadt. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – gerne stehen wir für weitere Informationen zur Verfügung.**



**Número da propriedade: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar**

## **Detalhes do equipamento**

**Sanierungen/Renovierungen:**

**2006:**

**Fenster, Böden, Wände, Küche, Bad, WC, Wasser- und Stromleitungen**

**2014:**

**Hauseingangstür getauscht, Parkettböden teilweise erneuert**

**2019:**

**Wohnungstür getauscht**

**2025:**

**Abwasserleitungen im Haus**

**Número da propriedade: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar**

## **Tudo sobre a localização**

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie in Esslingen ist relativ zentral gelegen und bietet eine Vielzahl von Vorteilen. Sie finden dort zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Fachgeschäfte, die Ihren täglichen Bedarf decken.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut erreichbar, mit Bushaltestellen in der Nähe und dem Bahnhof in Gehweite. Die Straßenverkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit schnellem Zugang zu Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen.

Insgesamt bietet die Immobilie eine praktische Lage mit bequemen Einkaufsmöglichkeiten, gutem öffentlichen Nahverkehr und einer schnellen Anbindung an den Straßenverkehr.

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.

**Número da propriedade: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar**

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 139.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

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.

**Número da propriedade: 25079029 - 73728 Esslingen am Neckar**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Tobias Burkard**

---

**Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen**

**Tel.: +49 711 - 39 68 60 02**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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