

Esslingen am Neckar

# Familienraum! - Hochwertig ausgestattetes Reihenendhaus in vielseitiger Umgebung!

*Property ID: 24079007*



**PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 189 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 24079007                 |
| Living Space         | ca. 144 m²               |
| Rooms                | 5.5                      |
| Bedrooms             | 4                        |
| Bathrooms            | 2                        |
| Year of construction | 2021                     |
| Type of parking      | 1 x Underground car park |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 895.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 65 m²                                                                 |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use                                    |

Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Fossil CHP         | Final Energy Demand                                  | 55.50 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 12.07.2031         | Energy efficiency class                              | B                         |
| Power Source                   | District heating   | Year of construction according to energy certificate | 2021                      |



Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## The property





Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## The property



Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## The property





Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## The property



Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## The property



Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## The property





Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## The property





Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## The property



Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## The property



Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## The property





Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## The property



Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## The property





Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## The property





Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## The property



Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

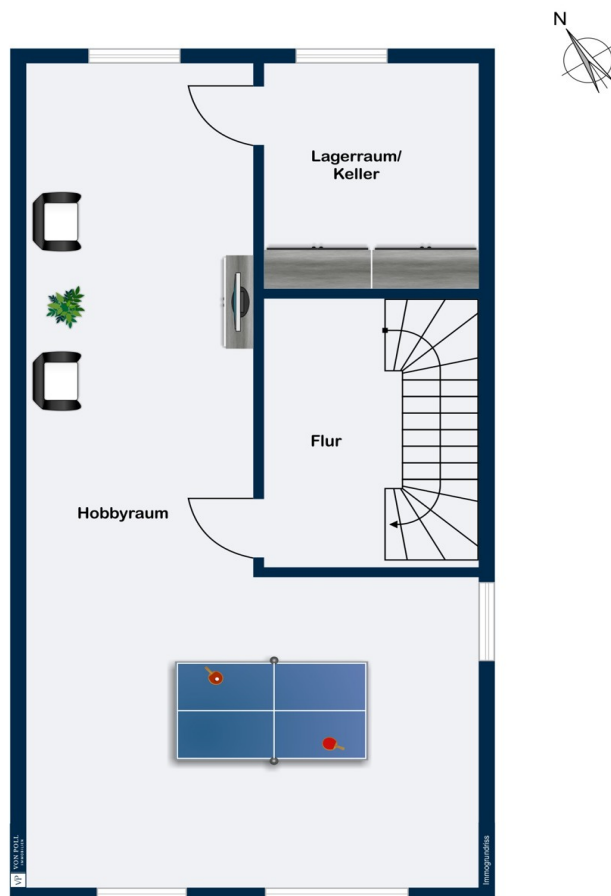
VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

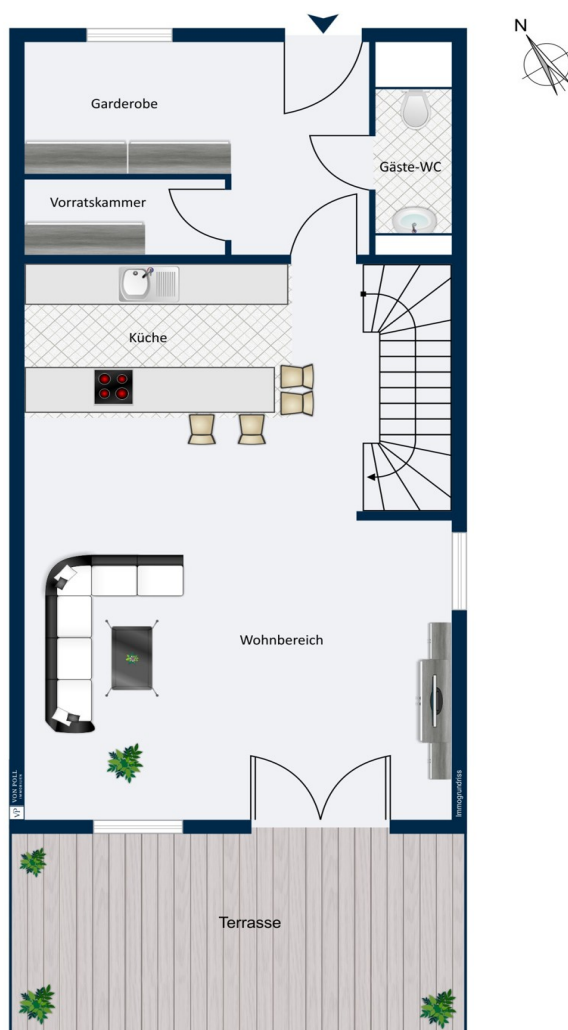
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

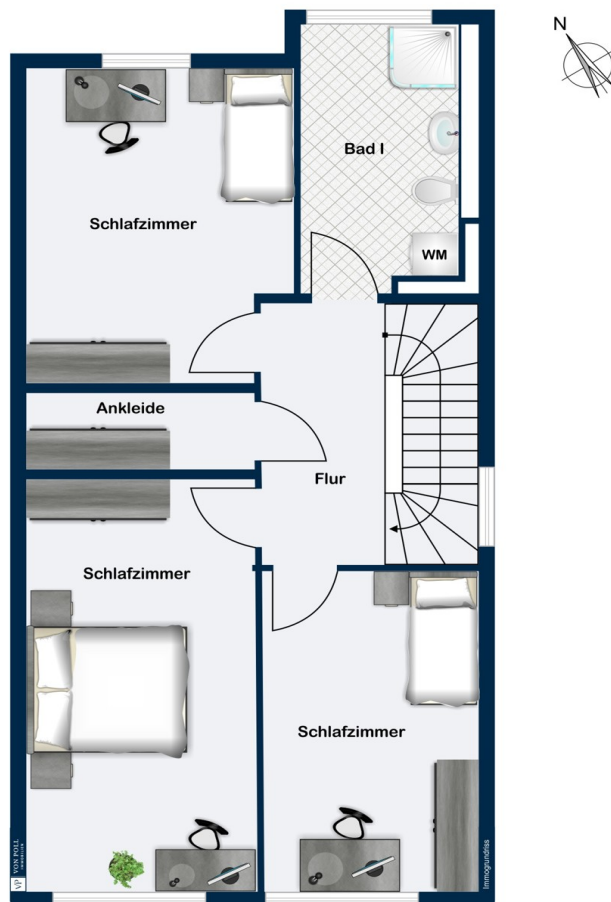
Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

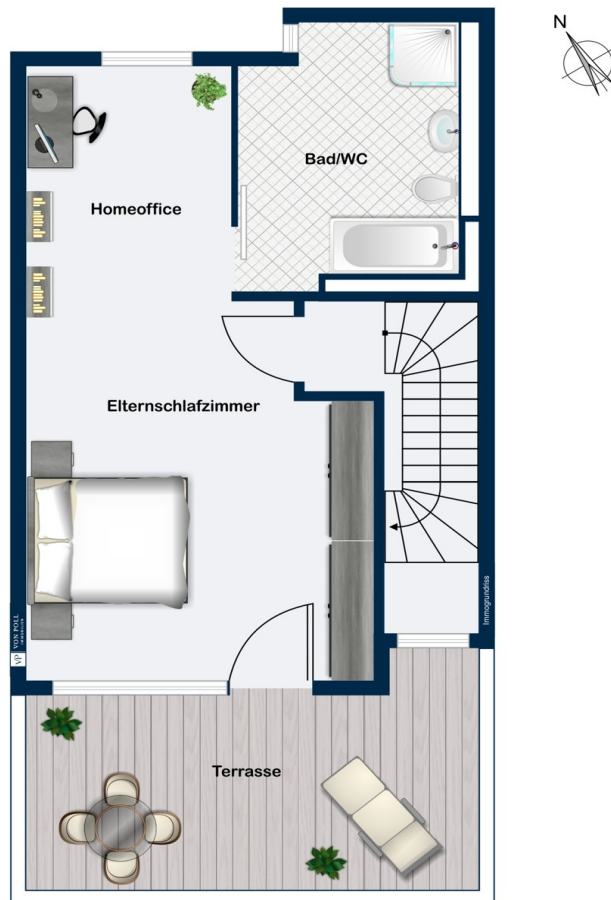
## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## A first impression

Hochwertig ausgestattet, neuwertig und modern - mit diesen drei Argumenten lässt sich das hier zum Verkauf stehende Reihenendhaus sehr treffend beschreiben.

Dieses moderne Reihenendhaus aus dem Jahr 2021 bietet eine Wohnfläche von etwa 144 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer.

Im Erdgeschoss überzeugt das Entree mit einem hellen und praktisch geschnittenem Eingangsbereich. Hier finden Sie außerdem ein Gäste-WC und für kurze Wege im Haus eine Vorratskammer.

Mit vier Schlafzimmern und zwei Badezimmern eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder Paare, die Wert auf großzügigen Wohnraum legen.

Die hochwertige Ausstattung des Hauses umfasst unter anderem eine Fußbodenheizung in allen Geschossen inklusive dem hochwertig ausgebauten Kellergeschoss. Dreifach verglasten Fenster, Fassaden- und Dachdämmung und die Baustandards aus dem Jahr 2021/2022 gewährleisten eine exzellente Wärmedämmung, Schallschutzisolierung und präsentieren sich dann in der Energieeffizienzklasse B.

In allen Geschossen wurde das Haus mit Echtholzparkett, oder modernen Fliesen ausgestattet.

Das Haus verfügt zudem über zwei großzügige und hochwertig ausgestattete Badezimmer, was den Komfort im Alltag erheblich erhöht. Der ausgebauter Keller mit Fußbodenheizung bietet zusätzlichen Platz für Hobbyaktivitäten oder Stauraum.

Zu den weiteren Highlights zählt die Terrasse mit Gartenanteil im Erdgeschoss und die geräumige Dachterrasse im Dachgeschoss, auf denen man die Sonne genießen und den Tag ausklingen lassen kann. Ein Tiefgaragenstellplatz ist ebenfalls vorhanden und im Kaufpreis inkludiert, was gerade in städtischen Gebieten ein großer Vorteil ist.

Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigem Zustand und zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus. Die Video-Sprechanlage in allen Wohnebenen sorgt für zusätzliche Sicherheit.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich das Neckarcenter, was den täglichen Einkauf

erleichtert und diesen auch fußläufig ermöglicht.

Insgesamt bietet diese Immobilie ein modernes und komfortables Wohnkonzept in einer attraktiven Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses Hauses persönlich zu überzeugen.

Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Details of amenities

- \* Dreifach-Verglasung der Fenster \*
- \* Video-Sprechanlage in allen Wohnebenen \*
- \* Fußbodenheizung im gesamten Haus inkl. Kellergeschoss \*
- \* Echtholzparkett \*
- \* Hausmeisterservice und Winterdienst \*
- \* Ausgebauter Keller / Hobbyraum \*
- \* Zwei großzügige Badezimmer und separates Gäste WC \*
- \* Tiefgaragenstellplatz \*
- \* Zusätzlicher angemieteter Außenstellplatz (nach Verfügbarkeit) \*
- \* Abgehängte Decken \*
- \* Fahrradbox direkt vor dem Haus\*
- \* Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung (Neckarcenter) \*
- \* Grundstück nach WEG geteilt (€ 317,-/monatlich Hausgeld inkl. TG) \*



Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## All about the location

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.

Das hier zum Verkauf stehende Reihenendhaus befindet sich im Stadtteil Esslingen/Weil, westlich in Esslingen am Neckar.

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

Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.7.2031.

Endenergiebedarf beträgt 55.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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