

Esslingen am Neckar – Oberesslingen

Gepflegtes Reihenendhaus mit PV-Anlage, Garage und ausgebautem Dachgeschoss in gewachsener Wohnlage

???????? ??: 25079042



???? ??: 519.000 EUR • ??: ca. 121 m² • ??: 5 • ??: 317 m²

??????? ?????????: 25079042 - 73730 Esslingen am Neckar – Oberesslingen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ?????????: 25079042 - 73730 Esslingen am Neckar – Oberesslingen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25079042
???????????	ca. 121 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	5
???????????? ???	3
??????????	
??????????	1
????? ?????????????	1934
????? ?????????????	1 x ??????

????? ??????	519.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2018
?????????	???????
??????????????	
????????????????????	ca. 40 m²
??????	
???????	????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 25079042 - 73730 Esslingen am Neckar – Oberesslingen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	286.97 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	10.09.2035	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1934

???????? ??: 25079042 - 73730 Esslingen am Neckar – Oberesslingen

?? ???????



???????? ?????????: 25079042 - 73730 Esslingen am Neckar – Oberesslingen

?? ?????????



??????? ?????????: 25079042 - 73730 Esslingen am Neckar – Oberesslingen

?? ????????



???????? ??: 25079042 - 73730 Esslingen am Neckar – Oberesslingen

?? ???????



??????? ?????????: 25079042 - 73730 Esslingen am Neckar – Oberesslingen

?? ????????



???????? ??: 25079042 - 73730 Esslingen am Neckar – Oberesslingen

?? ???????



???????? ??????????: 25079042 - 73730 Esslingen am Neckar – Oberesslingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25079042 - 73730 Esslingen am Neckar – Oberesslingen

?? ?????????



???????? ??: 25079042 - 73730 Esslingen am Neckar – Oberesslingen

?? ???????



???????? ?????????: 25079042 - 73730 Esslingen am Neckar – Oberesslingen

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

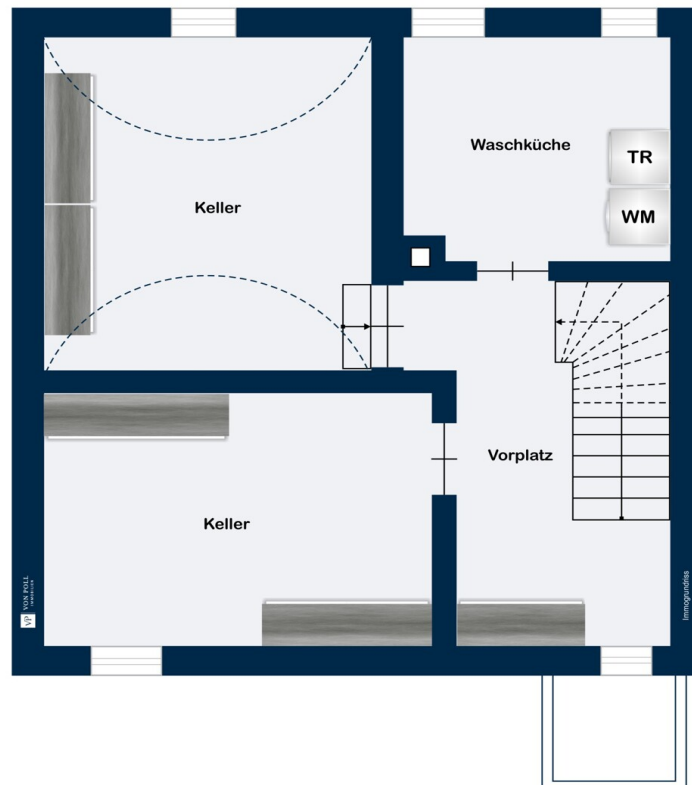
VP www.von-poll.com

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

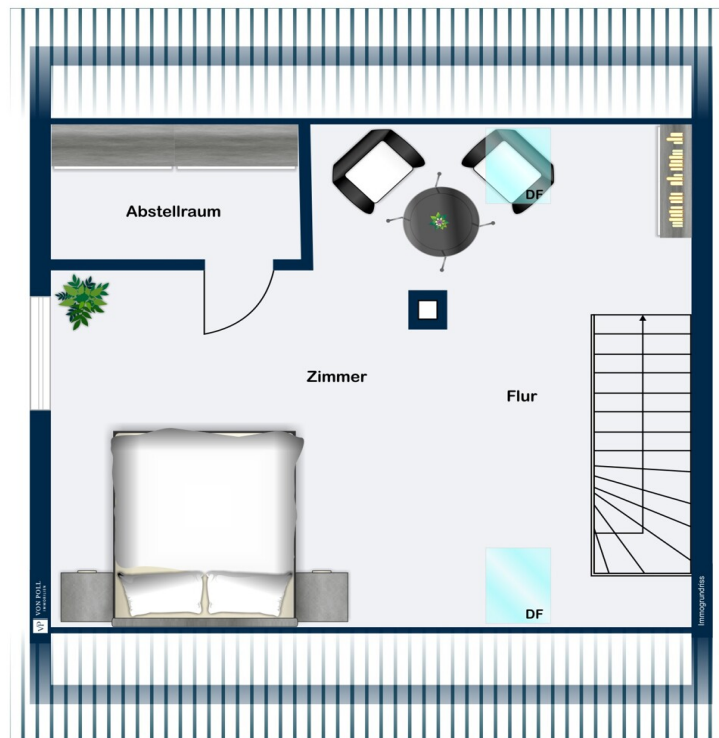
???????? ??: 25079042 - 73730 Esslingen am Neckar – Oberesslingen

??????









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

??????? ?????????: 25079042 - 73730 Esslingen am Neckar – Oberesslingen

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

Dieses großzügig geschnittene Reihenendhaus aus dem Baujahr 1935 überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, fortlaufende Modernisierungen und zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die modernen Wohnkomfort sicherstellen. Mit einer Wohnfläche von ca. 121 m², verteilt auf fünf Zimmer inklusive dem ausgebauten Dachgeschoss, spricht diese Immobilie insbesondere Familien oder Paare mit Platzbedarf an. Das Grundstück umfasst ca. 317 m² und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Eingangsbereich führt in einen zentralen Flur, von dem aus sämtliche Bereiche der Etage erreichbar sind. Hier befindet sich ein offener Wohn- und Essbereich, der durch einen Kaminofen eine behagliche Atmosphäre schafft. Die Küche, welche im Zuge der Sanierung 2012 erneuert wurde, ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Platz. Ein Gäste-WC, ebenfalls 2012 modernisiert, komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer, die je nach Lebenssituation flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das Tageslichtbad mit moderner Ausstattung (2012) punktet mit einer ansprechenden Gestaltung und funktionalen Elementen. Das ausgebautе Dachgeschoss erweitert die Wohnmöglichkeiten: Hier kann ein weiteres Zimmer als Hobbyraum, Büro oder zusätzlicher Schlafräum dienen.

Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre umfassend gepflegt und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Dabei wurden unter anderem Dach samt Dämmung (2002 und 2012), Fassade neu verputzt (2010), Gas-Zentralheizung (2012), Wasser- und Abwasserleitungen (2012), Haustür (2013), sowie Bodenbeläge regelmäßig erneuert. Das Garagentor wurde 2018, das Garagendach 2024 erneuert; ebenfalls sind Decken und Wände 2024 renoviert worden.

Die vorhandene Photovoltaikanlage im Garten mit Batteriespeicher wurde im Jahr 2022 installiert und sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung. Zusätzlich ist das Dach für eine spätere Installation von Solar- oder PV-Anlagen vorbereitet, um zukünftige Möglichkeiten optimal zu nutzen.

Der pflegeleicht angelegte Garten bietet ausreichend Raum für Erholung im Freien. Zur Immobilie gehören eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze, sodass auch für mehrere Fahrzeuge Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Dieses Reihenendhaus kombiniert zeitgemäßen Komfort mit einer soliden Bausubstanz und bietet viel Raum für individuelle Lebenskonzepte. Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ?????????: 25079042 - 73730 Esslingen am Neckar – Oberesslingen

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

PV Anlage im Garten mit Batteriespeicher
Vorbereitung für Ausbau Solar- oder PV-Anlagen auf dem Dach
Ausgebautes Dachgeschoss
Garage mit zusätzlichen Stellplätzen
Kaminofen
Sanierungen:
Dach inkl. Dämmung (2002 und 2012)
Fassade verputzt, nicht gedämmt (2010)
Heizung (2012)
Küche (2012)
Bad und Gäste WC (2012)
Bodenbeläge (2012 bis heute)
Abwasser- und Wasserleitungen (2012)
Haustür (2013)
Garagentor (2018)
PV-Anlage im Garten (2022)
Decken und Wände (2024)
Garagendach (2024)

??????? ?????????: 25079042 - 73730 Esslingen am Neckar – Oberesslingen

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

Esslingen am Neckar besticht durch seine ausgewogene Altersstruktur und eine stabile, wachsende Bevölkerung von rund 96.000 Einwohnern. Die Stadt verbindet auf harmonische Weise eine exzellente Infrastruktur mit hoher Lebensqualität und einem sicheren Umfeld. Renommierete Bildungseinrichtungen, eine umfassende Gesundheitsversorgung sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung, insbesondere in die wirtschaftsstarke Region Stuttgart, schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf eine nachhaltige und zukunftsorientierte Lebensgestaltung legen. Die kontinuierlichen städtebaulichen Erneuerungen und nachhaltigen Entwicklungen unterstreichen die Attraktivität Esslingens als Wohnstandort mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Im familienfreundlichen Stadtteil Oberesslingen zeigt sich diese Lebensqualität besonders eindrucksvoll. Hier erwartet Sie ein sicheres und lebendiges Wohnumfeld mit einer ausgewogenen Altersstruktur und moderatem Bevölkerungswachstum. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und Wohnungen im gehobenen Segment, eingebettet in eine grüne und ruhige Umgebung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrswegen ermöglichen eine stressfreie Mobilität. Oberesslingen bietet damit den idealen Rahmen für Familien, die ein harmonisches Miteinander und eine hohe Lebensqualität in einem attraktiven Umfeld suchen.

Für Familien besonders wertvoll ist die unmittelbare Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen: In nur etwa sechs Minuten zu Fuß erreichen Sie die Herderschule, verschiedene Kindergärten wie St. Albertus und die Realschule Oberesslingen, die eine exzellente schulische Förderung gewährleisten. Auch das Theodor-Heuss-Gymnasium ist in rund sieben bis acht Minuten bequem erreichbar. Die Gesundheitsversorgung ist mit Facharztpraxen, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung von sieben bis zehn Minuten bestens gewährleistet. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Parks und Spielplätze, wie der Olägle-Spielplatz nur zwei Minuten entfernt, sowie Sportvereine und kulturelle Einrichtungen ein vielfältiges Angebot, das Kinder und Eltern gleichermaßen begeistert. Die fußläufig erreichbaren Busstationen Gartenstadt, Schwertmühle und Weiherstraße ermöglichen eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, während der Bahnhof Oberesslingen in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen

Freizeitmöglichkeiten macht Oberesslingen zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft, beste Bildungschancen und eine gesunde, aktive Lebensweise legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

??????? ?????????: 25079042 - 73730 Esslingen am Neckar – Oberesslingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 286.97 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25079042 - 73730 Esslingen am Neckar – Oberesslingen

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

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

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