

Esslingen am Neckar

# Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung in naturnaher Lage

Objektnummer: 25079033



KAUFPREIS: 197.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25079033 - 73732 Esslingen am Neckar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25079033 - 73732 Esslingen am Neckar

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25079033                |
| Wohnfläche   | ca. 50,5 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2.5                     |
| Schlafzimmer | 1                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1983                    |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz           |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 197.500 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 25079033 - 73732 Esslingen am Neckar

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 125.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.08.2029     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2017           |

Objektnummer: 25079033 - 73732 Esslingen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079033 - 73732 Esslingen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25079033 - 73732 Esslingen am Neckar

## Die Immobilie



### WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

| AKTUELLE ZINSEN                                                                   |                        |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €                                      |                        |                          |
| <b>3,26% p.a.</b>                                                                 |                        |                          |
| effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung<br>3,19% p.a. gebundener Sollzins |                        |                          |
| Sollzinsbindung                                                                   | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
| 5 Jahre                                                                           | 3,22% p.a.             | 3,31% p.a.               |
| 10 Jahre                                                                          | 3,19% p.a.             | 3,26% p.a.               |
| 30 Jahre                                                                          | 3,79% p.a.             | 3,87% p.a.               |
| Stand 05.05.2025                                                                  |                        |                          |

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



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

Objektnummer: 25079033 - 73732 Esslingen am Neckar

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



VP VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA Standard  
Zertifizierung für  
2019  
Standard 019 / 219

Capital  
HABER KOMPASS  
Top-Makler Nürtingen  
★★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Kirchheim unter Teck  
07021 50 44 88 0

BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2025

Gold Partner  
Seit 2015  
Immo  
Scout24

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate  
VON KUNDEN  
EMPFOHLEN  
2024  
Mehr Infos ⓘ  
Proven Expert

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie persönlich und individuell zu beraten.  
T.: 07021 - 50 44 88 0

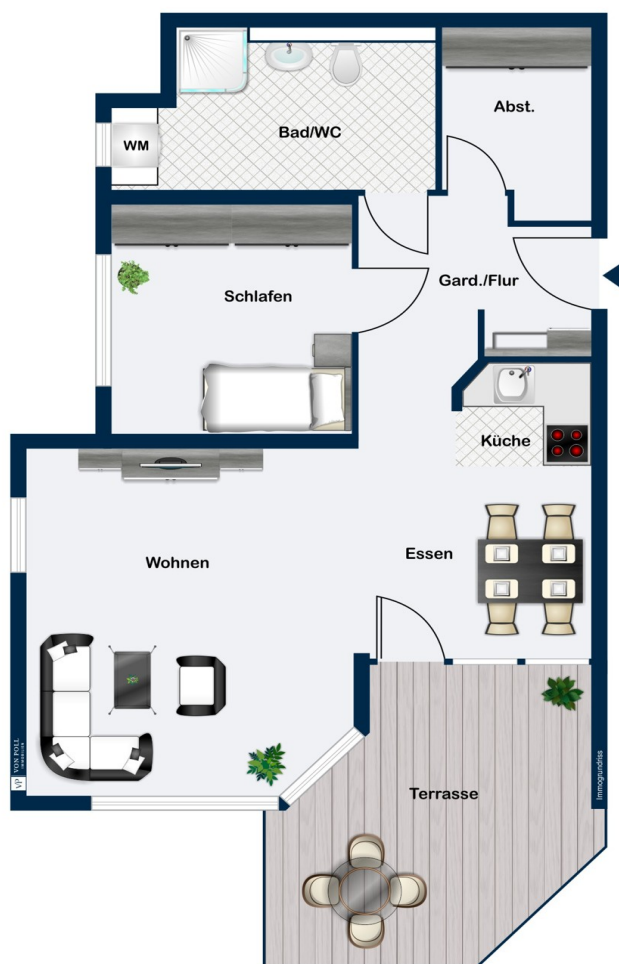
Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com

Objektnummer: 25079033 - 73732 Esslingen am Neckar

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25079033 - 73732 Esslingen am Neckar

## Ein erster Eindruck

In ruhiger und grüner Umgebung, eingebettet in ein gepflegtes Wohnumfeld, präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1983 mit insgesamt sieben Wohneinheiten. Die naturnahe Lage schafft einen hohen Wohnwert – ideal zum Durchatmen und Ankommen. Besonders in den Sommermonaten lädt der kleine, aber feine Freisitz zum Verweilen im Freien ein.

Die rund 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf helle 2,5 Zimmer, die großzügig und offen geschnitten sind und ein angenehmes Wohngefühl vermitteln. Besonders schön: Die nach Westen ausgerichtete Terrasse schenkt Ihnen nicht nur viele Sonnenstunden, sondern auch einen Rückzugsort zum Entspannen. Ein Teil der Terrasse ist überdacht – so lässt sie sich flexibel nutzen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist über ein sehr gepflegtes Treppenhaus erreichbar. Von der geräumigen Diele aus gelangen Sie in alle Räume. Das Wohn- und Esszimmer wurde offen gestaltet und bietet ausreichend Platz für persönliche Wohnideen. Auch der Zugang zum Balkon erfolgt von hier aus.

Neben einem charmanten Abstellraum überzeugt die Wohnung mit einem Badezimmer, das mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet ist. Besonders praktisch: Ihre Waschmaschine findet bequem im Bad Platz – so bleibt Ihnen der Gang in den Keller erspart.

Die offene Küche ist harmonisch in den Wohnraum integriert und bereits mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist.

Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in die Räume und holen gleichzeitig das umliegende Grün nach innen – ein Wohngefühl zwischen Natur und Privatsphäre. Alle Räume sind mit Rollläden ausgestattet und lassen sich nach Bedarf beschatten.

Im Untergeschoss befinden sich die zugehörigen Kellerabteile sowie der Heizungskeller mit der Gas-Zentralheizung, in dem auch Haken zum Aufhängen von Fahrrädern angebracht sind.

Ein Außenstellplatz für Ihr Fahrzeug rundet dieses attraktive Angebot ab.

Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Zuhause bei einem persönlichen

Besichtigungstermin näher vor – wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 25079033 - 73732 Esslingen am Neckar

## Alles zum Standort

Esslingen am Neckar liegt malerisch im Herzen der Metropolregion Stuttgart, nur etwa 15 Kilometer südlich der Landeshauptstadt. Eingebettet in das Neckartal und umgeben von sanften Hügeln bietet die Stadt eine ideale Mischung aus urbanem Leben und Natur. Die historische Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern und Sehenswürdigkeiten verleiht Esslingen ein besonderes Flair.

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung ist Esslingen optimal erreichbar. Über die A8 sind sowohl Stuttgart als auch das Umland schnell zu erreichen. Der Esslinger Hauptbahnhof verbindet die Stadt mit dem S-Bahn-Netz der Region Stuttgart, sodass Pendler in wenigen Minuten in Stuttgart sind. Auch das gut ausgebaute Busnetz sorgt für schnelle Verbindungen innerhalb der Stadt und zu den benachbarten Orten.

Esslingen bietet somit nicht nur hohe Lebensqualität, sondern auch hervorragende Anbindungen für Arbeit, Freizeit und Erholung.

Objektnummer: 25079033 - 73732 Esslingen am Neckar

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 125.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25079033 - 73732 Esslingen am Neckar

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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