

Esslingen am Neckar

# Familienraum! - Hochwertig ausgestattetes Reihenendhaus in vielseitiger Umgebung!

CODE DU BIEN: 24079007



PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 144 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 189 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24079007
Surface habitable	ca. 144 m <sup>2</sup>
Pièces	5.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2021
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	895.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 65 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Cogénération fossile	Consommation d'énergie	55.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.07.2031	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La propriété





CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La propriété





CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La propriété



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

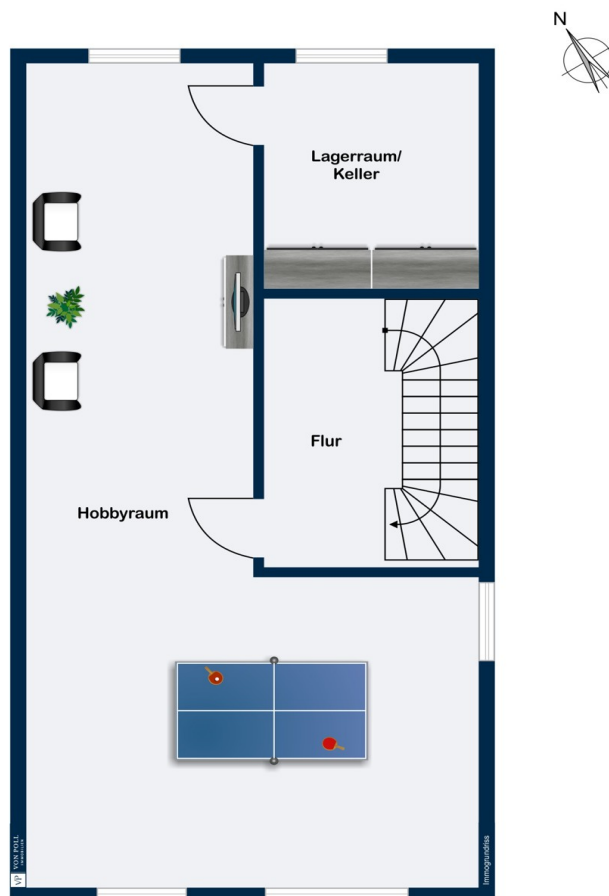
VP

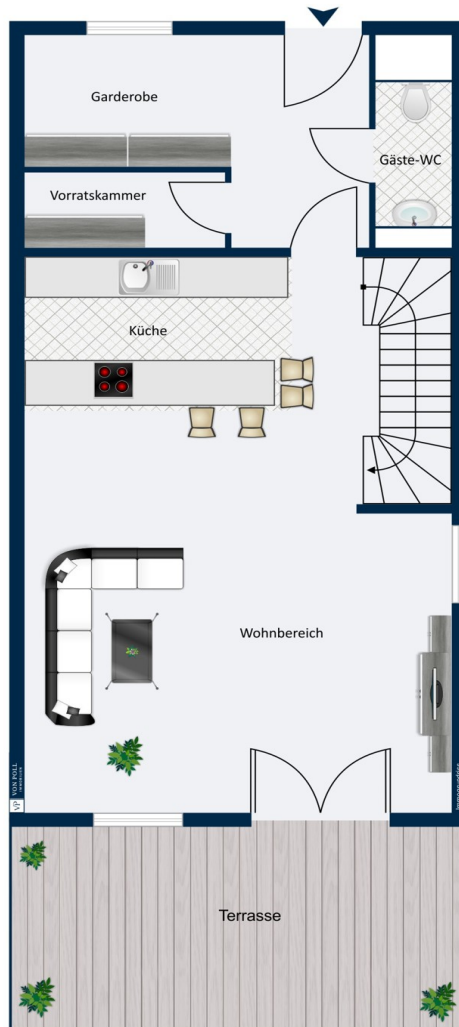
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

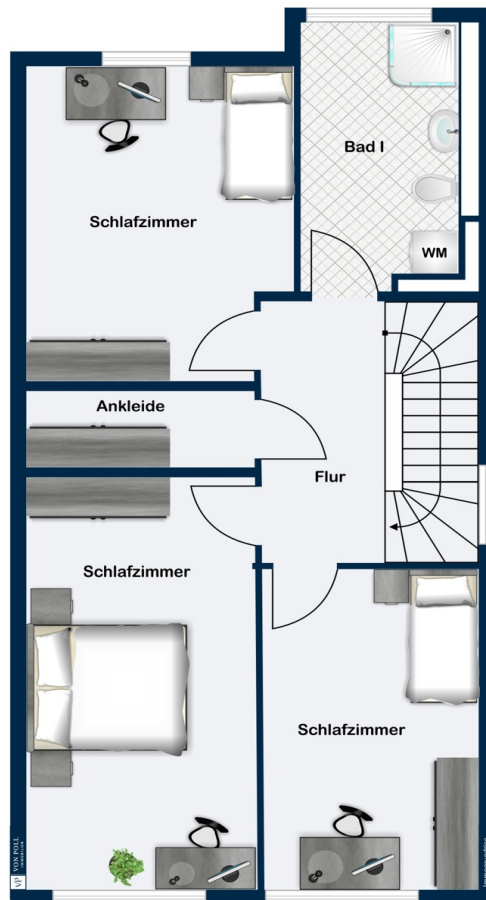
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

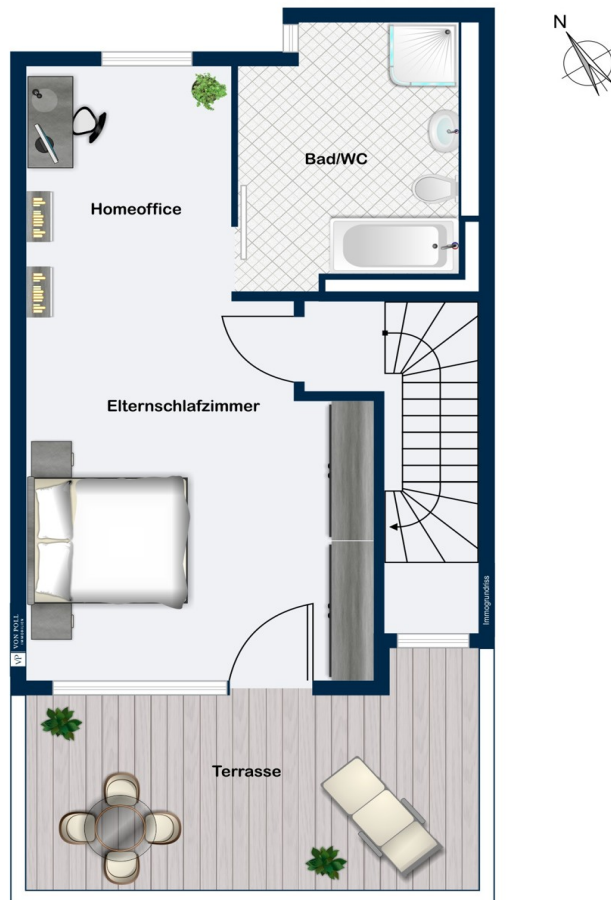
CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Une première 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.



CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Détails des commodités

- \* 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) \*

CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3 Esslingen  
E-Mail: [esslingen@von-poll.com](mailto:esslingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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