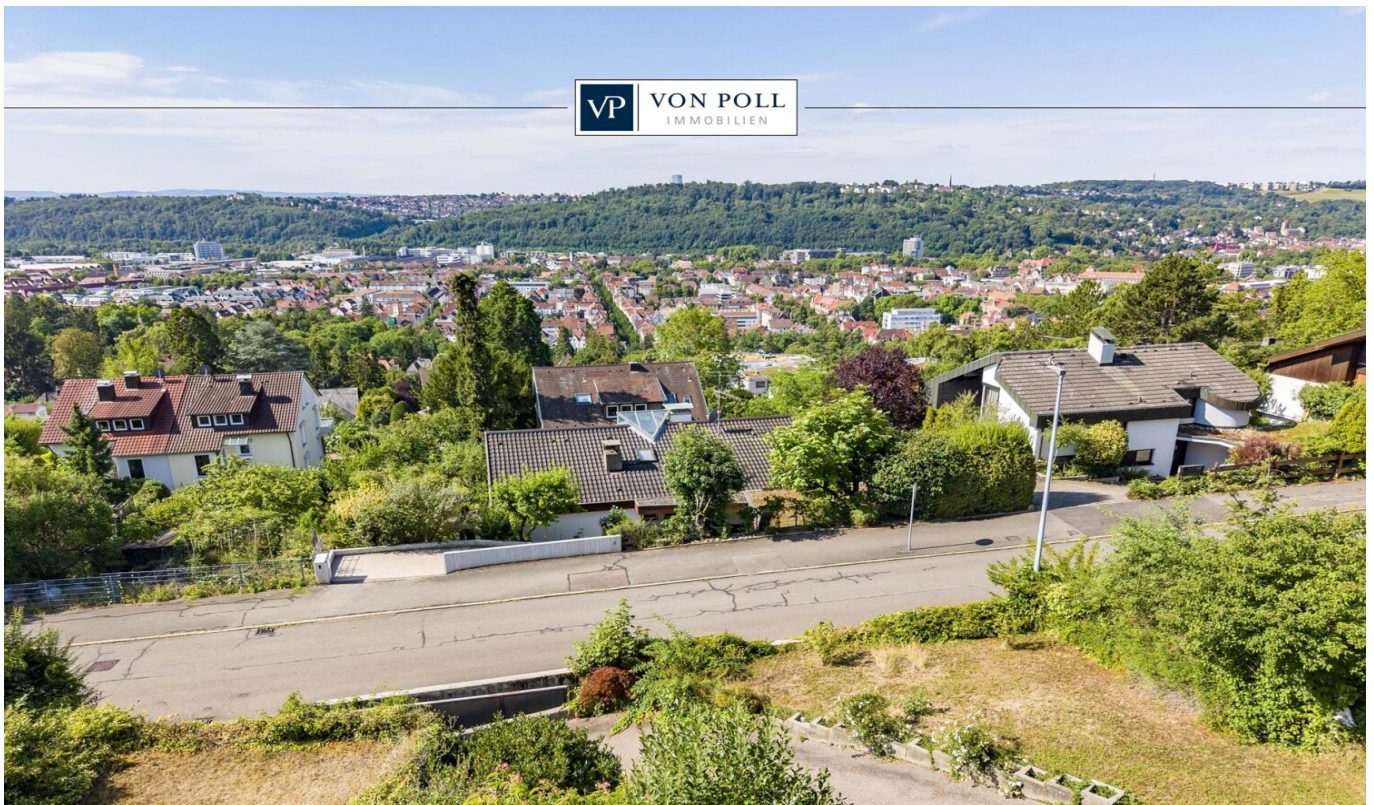


**Esslingen am Neckar - Hohenkreuz**

# Ein Grundstück mit Weitblick in Esslingens exklusivster Wohnlage!

**Objektnummer: 26079051**



**KAUFPREIS: 995.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.121 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26079051 - 73732 Esslingen am Neckar - Hohenkreuz**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26079051 - 73732 Esslingen am Neckar - Hohenkreuz**

## Auf einen Blick

|              |          |           |                                                                                       |
|--------------|----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 26079051 | Kaufpreis | 995.000 EUR                                                                           |
|              |          | Objektart | Grundstück                                                                            |
|              |          | Provision | Käuferprovision<br>beträgt 4,76 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |



Objektnummer: 26079051 - 73732 Esslingen am Neckar - Hohenkreuz

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26079051 - 73732 Esslingen am Neckar - Hohenkreuz**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26079051 - 73732 Esslingen am Neckar - Hohenkreuz**

## Ein erster Eindruck

Seltene Gelegenheiten verdienen besondere Aufmerksamkeit – insbesondere dann, wenn sie in einer der exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen Esslingens zu finden sind. Dieses außergewöhnliche Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.121 m<sup>2</sup> bietet die seltene Möglichkeit, einen Wohntraum an einer Adresse zu verwirklichen, die für ihre beeindruckende Aussicht, ihre Ruhe und ihr Höchstmaß an Privatsphäre bekannt ist.

Das gewachsene Umfeld ist geprägt von repräsentativen Villen, hochwertiger Einfamilienhausarchitektur und großzügigen Grundstücken. Die erhöhte Lage eröffnet einen beeindruckenden Blick über Esslingen und schafft eine Wohnqualität, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein Bestandsgebäude mit zwei Wohneinheiten, die erst vor Kurzem neu vermietet wurden. Die Mieter wurden selbstverständlich über den beabsichtigten Verkauf informiert. Für den zukünftigen Eigentümer ergibt sich daraus ein besonderer Vorteil: Während die Planungen für eine mögliche Neubebauung voranschreiten, sorgen die bestehenden Mietverhältnisse für laufende Mieteinnahmen.

Ein weiteres Highlight ist die bereits geschaffene Infrastruktur auf dem Grundstück. Im Erdreich wurden zwei großzügige Garagen mit insgesamt fünf Stellplätzen (2 + 3) errichtet. Dadurch entsteht im Gartenbereich eine weitgehend ebene Grundstücksfläche – eine ideale Grundlage für eine hochwertige Garten- und Freiraumgestaltung.

Zusätzlich verfügt das Grundstück bereits über einen schönen, gewachsenen Baum- und Pflanzenbestand, der dem Anwesen einen besonderen Charakter verleiht und sich harmonisch in ein zukünftiges Gartenkonzept integrieren lässt.

Die außergewöhnliche Grundstücksgröße bietet hervorragende Voraussetzungen für die Realisierung eines exklusiven Neubauprojekts nach den Vorgaben des geltenden Bebauungsplans. Ob repräsentatives Einfamilienhaus oder individuelle Architektenvilla – hier entstehen vielfältige Möglichkeiten für anspruchsvolle Bauherren.

Die Kombination aus exklusiver Aussichtslage, großzügiger Grundstücksfläche, bestehender Infrastruktur, attraktivem Baumbestand und hervorragendem Entwicklungspotenzial macht dieses Angebot zu einer echten Rarität auf dem Esslinger Immobilienmarkt. Grundstücke dieser Qualität gelangen nur äußerst selten in den Verkauf.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich eine der begehrtesten Adressen Esslingens zu sichern. Gerne

**informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch ausführlich über die  
Bebauungsmöglichkeiten und dieses außergewöhnliche Grundstück.**

**Objektnummer: 26079051 - 73732 Esslingen am Neckar - Hohenkreuz**

## Ausstattung und Details

- \* Aussichtslage \*
- \* 1.121 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche \*
- \* Begehrteste und exklusivste Wohnlagen Esslingens \*
- \* Ruhige Wohnlage mit höchstem Maß an Privatsphäre \*
- \* Grundstück mit Abrisshaus (vermietet) \*
- \* 5 Garagenstellplätze \*
- \* Alle baurechtlich relevanten Unterlagen liegen vor \*



**Objektnummer: 26079051 - 73732 Esslingen am Neckar - Hohenkreuz**

## **Alles zum Standort**

In einer der begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen Esslingens erwartet Sie ein Grundstück, das höchste Ansprüche an Wohnqualität erfüllt. Die erhöhte Hanglage eröffnet einen beeindruckenden Panoramablick über die historische Altstadt, das Neckartal und die umliegenden Weinberge – ein Ausblick, der zu jeder Jahreszeit seinen besonderen Reiz entfaltet und zu den schönsten der Stadt zählt.

Das gewachsene Wohnumfeld ist geprägt von anspruchsvoller Architektur, gepflegten Einfamilienhäusern und repräsentativen Villen. Die ruhige Atmosphäre, das hohe Maß an Privatsphäre sowie die unmittelbare Nähe zur Natur machen diese Lage zu einer der gefragtesten Adressen Esslingens.

Trotz der idyllischen Umgebung profitieren Sie von kurzen Wegen in die Esslinger Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich ebenfalls in komfortabler Reichweite. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Bundesstraße B10 sorgen darüber hinaus für eine schnelle Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Stuttgart und des Flughafens.

Eine Lage, die Exklusivität, Ruhe und einen außergewöhnlichen Weitblick auf einzigartige Weise miteinander verbindet – und damit beste Voraussetzungen für ein Zuhause mit bleibendem Wert bietet.

**Objektnummer: 26079051 - 73732 Esslingen am Neckar - Hohenkreuz**

## Sonstige Angaben

**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.

**Objektnummer: 26079051 - 73732 Esslingen am Neckar - Hohenkreuz**

## **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)**