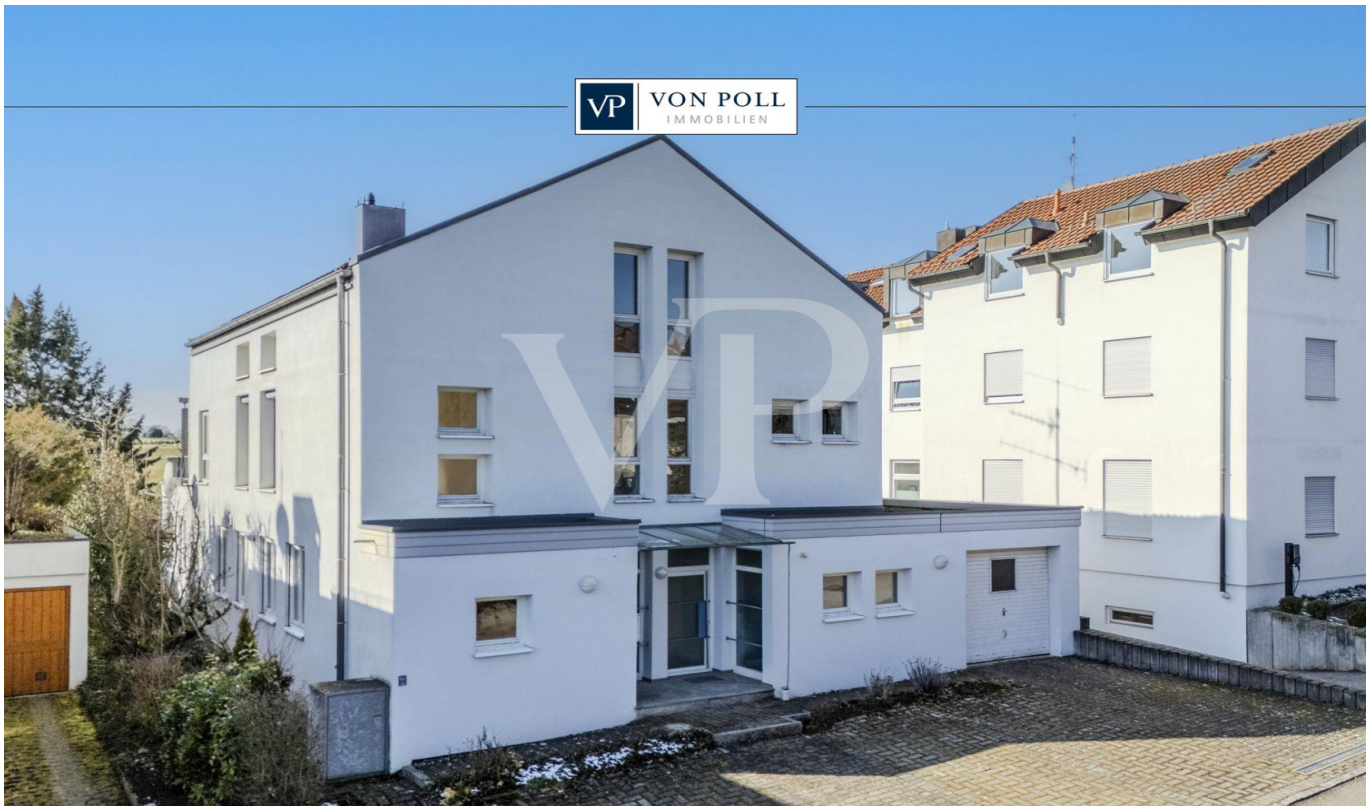
Esslingen – Rüdern

Wohn- und Geschäftshaus mit viel Potential in einzigartiger Lage!

??????? ????????: 24079024_G



???? ??????: 1.179.000 EUR • ?????????: ca. 316 m² • ???????: 10.5 • ?????? ???: 657 m²

??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

?? ??? ?????

??????? ????????	24079024_G
?????????	ca. 316 m²
???????	10.5
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	1991
????? ??????????	6 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	1.179.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 141 m²
????????? ?????	ca. 139 m²
???????????? ?????	ca. 316 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	18.02.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	159.52 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1991

??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

?? ???????

??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

?? ???????

??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

?? ???????

??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

?? ???????

??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

?? ???????

??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

?? ???????

??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

?? ???????

??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

?? ???????

??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

?? ???????

??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

?? ???????

??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

?? ???????

??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

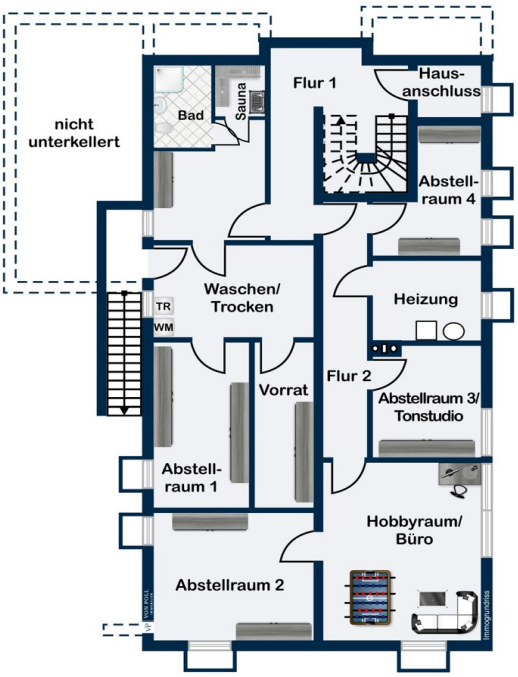
?? ???????

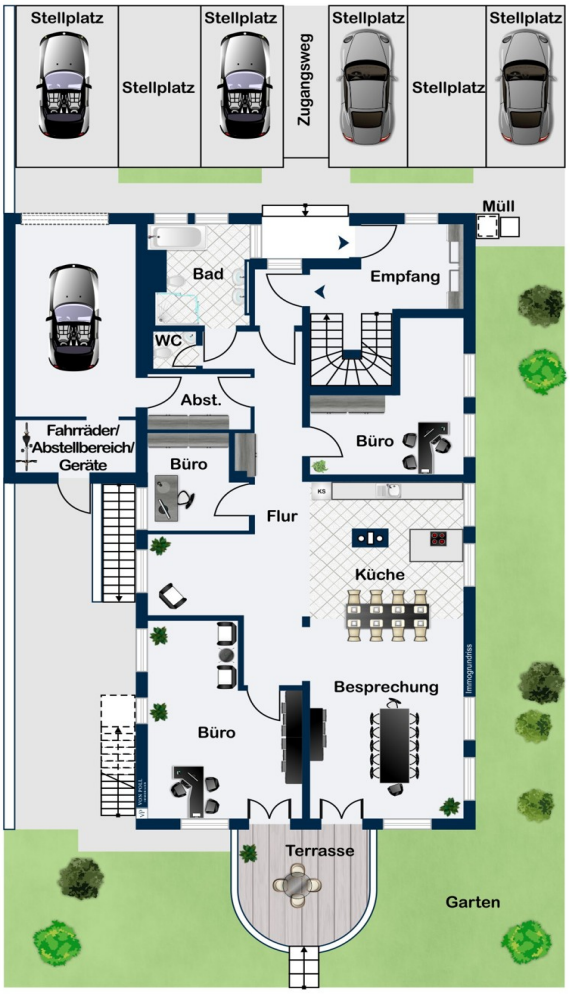
??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

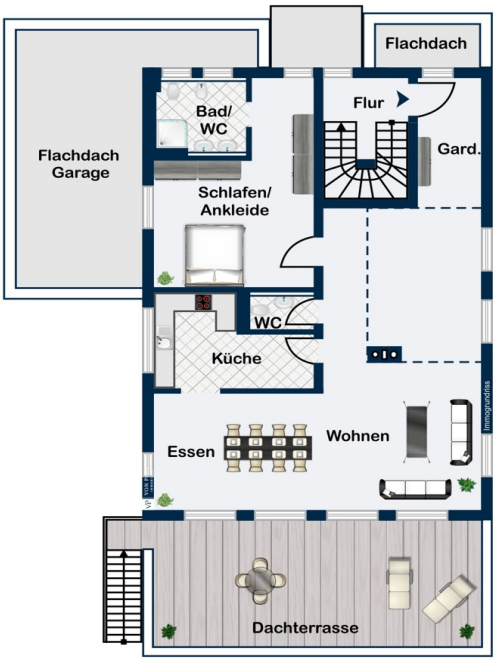
?? ???????

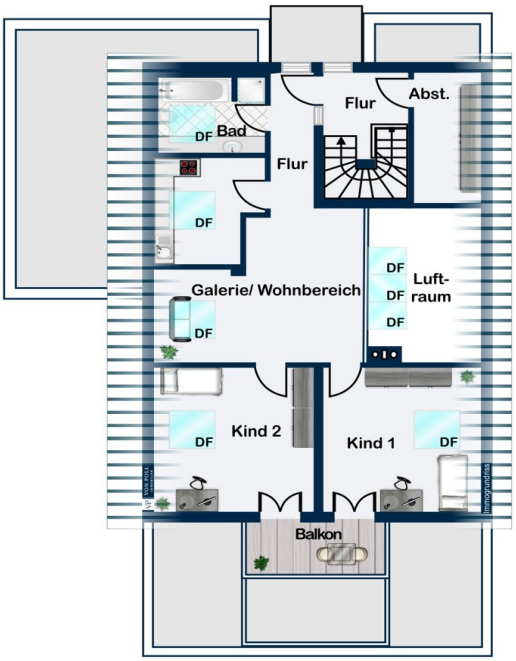
??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

??????




Stellplatz
Stellplatz
Stellplatz
Zugangsweg
Stellplatz
Stellplatz
Stellplatz
Müll
Bad
Empfang
WC
Abst.
Fahrräder/
Abstellbereich/
Geräte
Büro
Büro
Flur
KS
Küche
Besprechung
Büro
Terrasse
Garten


Flachdach
Flachdach Garage
Bad/ WC
Flur
Gard.
Schlafen/ Ankleide
WC
Küche
Essen
Wohnen
Dachterrasse


Flur
Abst.
DF
Bad
Flur
DF
DF
DF
DF
Luft-
raum
Galerie/ Wohnbereich
DF
DF
Kind 2
Kind 1
DF
Balkon

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

??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

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

Das Gebäude wurde im Jahr 1991 als Wohn- und Geschäftshaus massiv errichtet. Heute präsentiert sich das Gebäude in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine hochwertige, sowie teils bereits modernisierte Ausstattung.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – Ihr neues Zuhause mit eigener Gewerbefläche oder sichere Kapitalanlage.

Das Gebäude umfasst derzeit zwei separate Einheiten, die bereits nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) aufgeteilt sind. Auf Wunsch könnte die Aufteilung auch in drei Einheiten erfolgen. Damit bietet das Haus zahlreiche Nutzungsperspektiven.

Erdgeschoss: Eine attraktive Gewerbeeinheit mit 139 m², deren lichtdurchflutete, großzügige Räume eine angenehme Arbeitsatmosphäre schaffen. Durch die verschiedenen Raumgrößen der Einheit bieten sich Nutzungsmöglichkeiten in allerlei Richtungen. Die Einheit verfügt über mehrere Büro-, Arbeits- und Abstellräume, sowie einen großflächigen Besprechungsbereich, der nahtlos in eine offene Küche übergeht. Zudem gibt es ein 2014 renoviertes Badezimmer. Eine kleine Außenterrasse und der angrenzende Gartenbereich bieten einen schönen Ausblick auf die umliegenden Felder und laden zur Erholung in den Pausen ein. In den letzten Jahren wurde die Gewerbeeinheit durch den Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt, steht aber derzeit leer und wartet auf die kreativen Ideen der neuen Eigentümer.

Obergeschoss: Die größere der beiden Einheiten erstreckt sich über etwa 176 m² und bietet eine exklusive 5,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit offener Galerie und einer traumhaften Dachterrasse mit Blick bis zum Stuttgarter Fernsehturm. Das Obergeschoss empfängt Sie mit hohen Decken, einem offenen Wohn-Essbereich, einer angrenzenden Küche, einer separaten Gäste-Toilette sowie einem großzügigen Eltern-Schlafzimmer mit Ankleide und einem en-suite Tageslicht-Badezimmer.

Dachgeschoss: Im Dachgeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, die durch ihre Helligkeit und Weitläufigkeit bestechen. Außerdem ein Gästezimmer, das in den letzten Jahren als Küche genutzt wurde. Ein weiteres Badezimmer ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Gebäude ist äußerst flexibel gestaltet und auf verschiedene Nutzungsmöglichkeiten ausgelegt. Auf jeder Etage finden sich ein Badezimmer sowie Anschlüsse für eine Küche.

Aktuell ist die Maisonette-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss in zwei separate Einheiten unterteilt, was zusätzlichen Spielraum für individuelle Bedürfnisse lässt.

Das zentrale Treppenhaus im Haus fördert diese Flexibilität und ermöglicht eine unkomplizierte Trennung der Einheiten.

Untergeschoss: Das Untergeschoss beherbergt neben der Haustechnik und diversen Abstellräumen auch eine Sauna. Ein Büro und ein Tonstudio werden derzeit vom Eigentümer zu gewerblichen Zwecken genutzt, die Räume bieten jedoch auch Potenzial für zusätzliche Mieteinnahmen, sollten sie künftig anders genutzt werden.

Vor dem Haus stehen sechs PKW-Parkplätze zur Verfügung. Die Einzelgarage mit Fahrradabstellraum hat einen direkten Zugang zur Erdgeschoss-Wohnung.

Aktuell liegen die Baupläne zur Umnutzung der Gewerbeeinheit in eine Wohnung beim Baurechtsamt in Esslingen. Je nach den Wünschen des Käufers könnten wir den endgültigen Zustand der Einheit entsprechend anpassen.

Die erforderlichen Renovierungsmaßnahmen wurden bereits von einem Architekten geprüft und kostenmäßig erfasst. Gerne stellen wir Ihnen eine detaillierte Kostenaufstellung zur Verfügung.

Ob zur Eigennutzung in Kombination mit Gewerbe oder als Kapitalanlage – diese Immobilie bietet zahlreiche attraktive Optionen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten hautnah zu erleben. Gerne beraten wir Sie auch zu möglichen Konzepten und Ideen für die zukünftige Nutzung.

??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

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

* Wohn- und Geschäftshaus *
* 6 PKW-Außenstellplätze und Garage *
* Datenverkabelung der Gewerbeeinheit *
* Gas-Zentral Heizung aus dem Jahr 2022 *
* Teilweise modernisierte Bäder *
* Herrlicher Ausblick aus dem Garten und von der Dachterrasse *
* Moderater Kostenaufwand für die Renovierungen *
* Sauna *
* Büroflächen im Keller (zusätzliche Mieteinnahme) *

??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

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

Der Stadtteil Rüdern ist ein begehrter Wohnort im Nordwesten von Esslingen am Neckar. Besonders besticht Rüdern durch seine idyllische Halbhöhenlage am Fuße der Katharinenlinde, einem beliebten Naherholungsgebiet mit schönen Spazierwegen zwischen Wald und Weinbergen. Von dort aus hat man einen herrlichen Weitblick über das Neckartal und die Filderebene bis hin zur Schwäbischen Alb.

Die ruhige und naturnahe Umgebung mit Feldern und Wiesen verleiht dem Stadtteil einen besonderen Charme und sorgt für eine hohe Lebensqualität. Aufgrund der Nähe zu Schulen, Kindergärten und Sportvereinen ist Rüdern besonders familienfreundlich und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Die Bebauung ist vorwiegend durch Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt, die sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Bäcker, Metzger und kleinere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im angrenzenden Stadtteil Sulzgries fußläufig erreichbar.

Gleichzeitig ist Rüdern verkehrstechnisch hervorragend angebunden: Das Esslinger Zentrum ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in nur wenigen Minuten erreichbar. Die B10 führt direkt am Stadtzentrum von Esslingen vorbei und verbindet die Stadt sowohl mit dem Großraum Stuttgart als auch mit dem Großraum Göppingen. Dank der Nähe zur Autobahn A8 ist man auch in kurzer Zeit mit dem Auto am Flughafen Stuttgart.

So bietet Rüdern als Wohnort die perfekte Balance zwischen Ruhe und Entspannung in der Natur auf der einen Seite und der praktischen Nähe zum urbanen Leben auf der anderen Seite.

??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 159.52 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ????????: 24079024_G - 73733 Esslingen – Rüdern

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

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

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