

Unterensingen

# Helle, sehr gepflegte 4-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

Objektnummer: 25364034



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78,33 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25364034 - 72669 Unterensingen

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

Objektnummer: 25364034 - 72669 Unterensingen

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25364034                 |
| Wohnfläche   | ca. 78,33 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                        |
| Zimmer       | 4                        |
| Schlafzimmer | 3                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1991                     |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 299.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Dachgeschoss                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25364034 - 72669 Unterensingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 92.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1991          |

Objektnummer: 25364034 - 72669 Unterensingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25364034 - 72669 Unterensingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364034 - 72669 Unterensingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25364034 - 72669 Unterensingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25364034 - 72669 Unterensingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364034 - 72669 Unterensingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25364034 - 72669 Unterensingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364034 - 72669 Unterensingen

## 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 €

**3,36% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,28% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,21% p.a.             | 3,30% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,28% p.a.             | 3,36% p.a.               |
| 30 Jahre        | 3,90% p.a.             | 3,99% p.a.               |

Stand 01.12.2025

**Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!**

Stämme pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

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

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate

**VON KUNDEN  
EMPFOHLEN  
2023**

Mehr Infos

Proven Expert

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**Google**  
★★★★★  
Kundenrezensionen

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

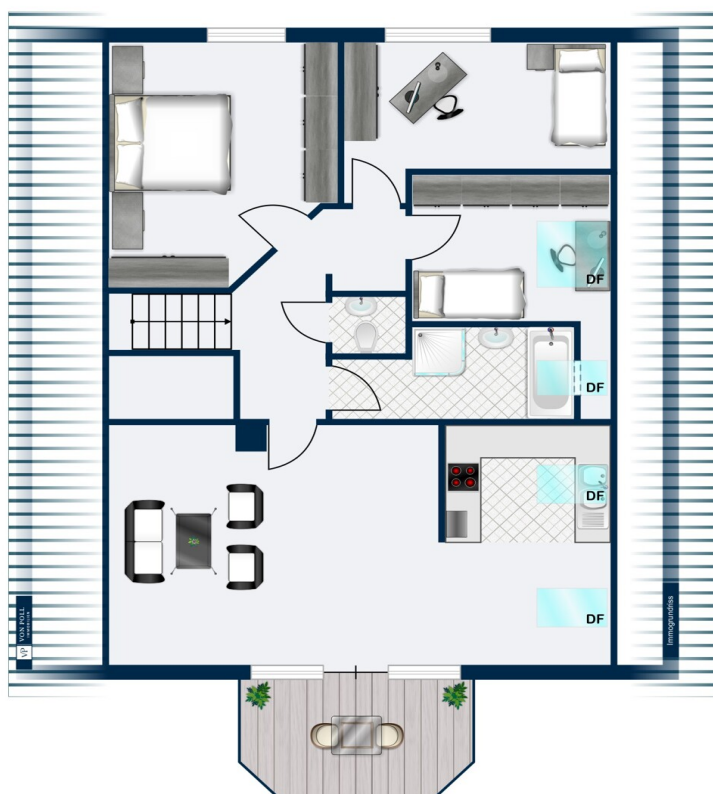
*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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



Objektnummer: 25364034 - 72669 Unterensingen

## 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: 25364034 - 72669 Unterensingen

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende 4-Zimmer-Wohnung liegt im Dachgeschoss eines im Jahr 1991 erbauten Mehrfamilienhauses mit nur 5 Parteien, das fortlaufend gepflegt und instand gehalten wurde.

Fortlaufende Modernisierungen bis zum Jahr 2024 verleihen der Wohnung bis heute ein hochwertiges und gepflegtes Wohnambiente.

Mit einer Wohnfläche von ca. 78,33 m<sup>2</sup> bietet sie ideale Voraussetzungen für Paare oder Familien, die Wert auf ein harmonisches Raumgefühl und ein helles, freundliches Zuhause legen.

Das großzügig geschnittene Wohn-/ Esszimmer überzeugt durch viel Tageslicht und eine angenehme, offene Atmosphäre. Es bietet ausreichend Platz für einen kombinierten Wohn- und Essbereich und bildet den zentralen Treffpunkt der Wohnung. Die angrenzende, offene Küche ist funktional geplant, verfügt über praktische Stellflächen für sämtliche Küchengeräte und bietet ein angenehmes Raumgefühl.

Der schöne Balkon ist direkt vom Wohn- und Essbereich aus begehbar und lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein.

Die drei Schlafzimmer sind individuell geschnitten und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer, hier lässt sich jeder Raum flexibel an die eigenen Bedürfnisse anpassen. Das geschmackvoll im Jahr 2022 modernisierte Tageslichtbad ist klassisch ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, eine ebenerdige Dusche sowie ein großes Waschbecken.

Ein eigener, äußerst gepflegter Kellerraum mit Fenster bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für Ordnung im Alltag. Besonders komfortabel: Der zur Wohnung gehörende Stellplatz im Duplexparker ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2021 umfassend modernisiert. Dabei erfolgte der Austausch der bisherigen Anlage gegen eine moderne Gasheizung in Kombination mit Solarthermie. Diese zeitgemäße Lösung sorgt für eine effiziente, zuverlässige und umweltbewusste Wärmeversorgung sowie für eine Reduzierung der Energiekosten.

Die Wohnung ist sofort bezugsbereit und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage. Gerne laden wir Sie ein, sich bei einem persönlichen

Besichtigungstermin selbst von den Vorzügen dieser schönen Immobilie zu überzeugen.



Objektnummer: 25364034 - 72669 Unterensingen

## Ausstattung und Details

- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- geschmackvolles Tageslichtbad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche (modernisiert 2022)
- separates WC
- schöner Balkon über den Dächern
- Fenster und Rolladen modernisiert 2024
- Gas-Heizung der Marke Viessmann (neu in 2021) mit Solarthermie für die Warmwasseraufbereitung
- Haus und Fassadenanstrich neu in 2019
- KFZ-Stellplatz im Duplexparker
- gepflegter Kellerraum mit Fenster
- kleine Wohneinheit mit nur 5 Parteien

Objektnummer: 25364034 - 72669 Unterensingen

## Alles zum Standort

Unterensingen ist eine idyllische Gemeinde mit rund 5.000 Einwohnern, die besonders durch ihre familienfreundliche Atmosphäre und hohe Lebensqualität überzeugt. Dank der Nähe zur Autobahn A8 und zu regionalen Bahnverbindungen sind Stuttgart und Esslingen schnell erreichbar, was Berufstätigen und Familien gleichermaßen zugutekommt.

Für Kinder bietet die Gemeinde ein sicheres Umfeld mit mehreren Kindergärten und Grundschulen, darunter die Grundschule Unterensingen, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Unterensingen liegt als Gemeinde im Landkreis Esslingen, etwa 4 Kilometer von Nürtingen und knapp 20 km von Esslingen entfernt. Es befindet sich im Naturraum Nürtinger-Esslinger Neckartal.

Angrenzende Gemeinden sind Nürtingen und Oberboihingen, Wendlingen und Köngen, Wolfschlugen und Neuhausen.

Unterensingen ist durch die Bundesstraße 313 an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Die Autobahn A8 ist circa 3,5 Kilometer entfernt und über den Anschluss Wendlingen erreichbar.

Die Buslinie 184 bringt Sie bequem sowohl nach Nürtingen, als auch nach Wendlingen, wo Anschlüsse entweder über die S1 von oder an die Regionalbahnlinie Stuttgart/Tübingen bestehen.

Objektnummer: 25364034 - 72669 Unterensingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 92.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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. **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: 25364034 - 72669 Unterensingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Manuela Sachs & Michael Krohe

---

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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