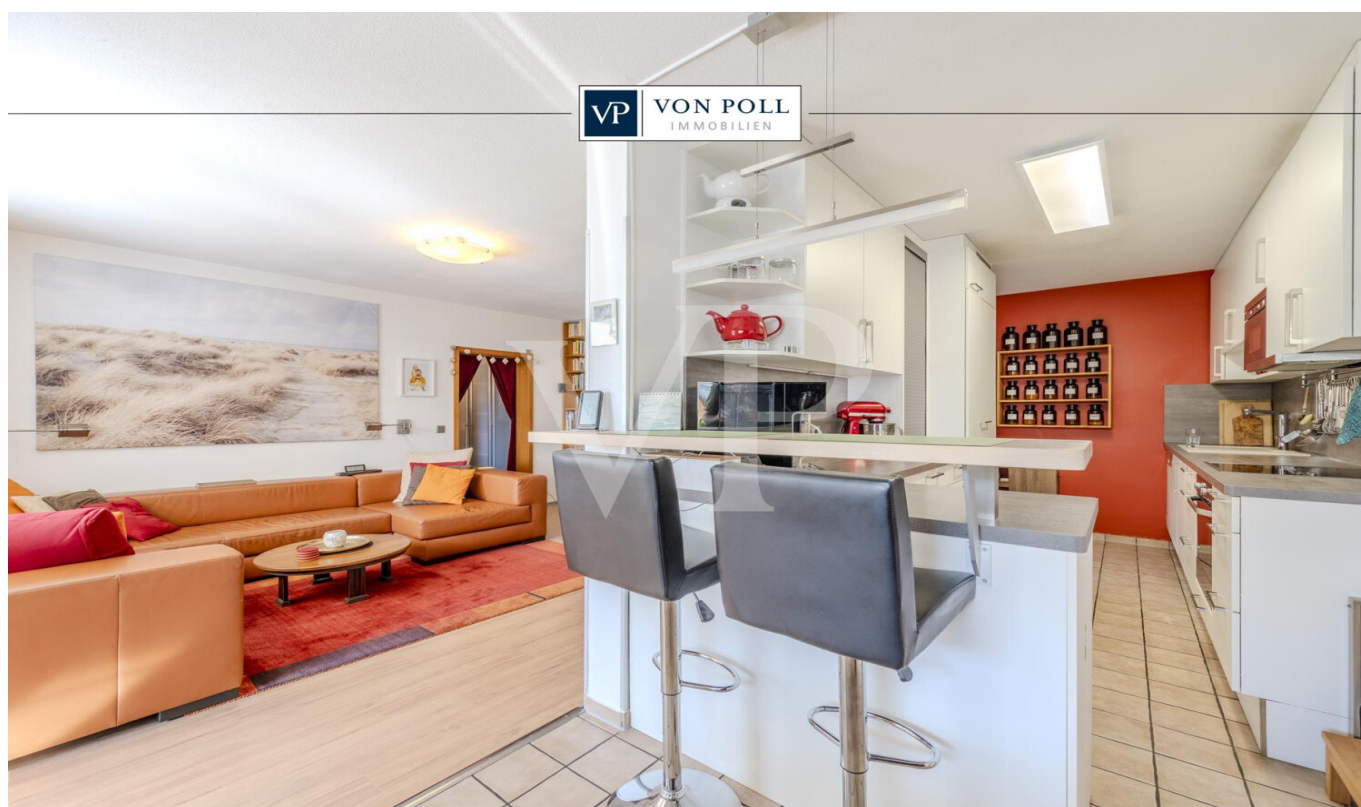


Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Modernized 5-room apartment with two underground parking spaces, two bathrooms, sauna and whirlpool!

Property ID: 25079001



PURCHASE PRICE: 569.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 5

Property ID: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

At a glance

Property ID	25079001
Living Space	ca. 160 m²
Floor	1
Rooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1984

Purchase Price	569.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Built-in kitchen

Property ID: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	114.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	31.01.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

The property



Property ID: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

The property



Property ID: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

The property



Property ID: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

The property



Property ID: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

The property



Property ID: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

The property



Property ID: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

The property



Property ID: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

The property



Property ID: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

The property



Property ID: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

The property



Property ID: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

The property



Property ID: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

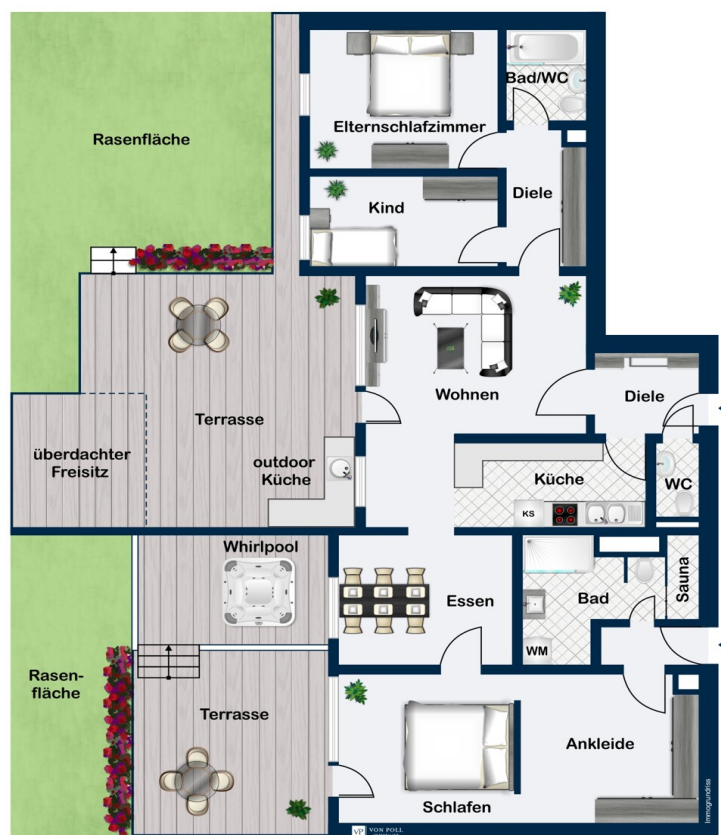
VP VON POLL
IMMOBILIEN

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

Property ID: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

A first impression

This exceptional living opportunity combines two modernized apartments into one spacious, open-plan unit with a total living area of approximately 160 m². The two units, located on the first floor, have been merged, offering a layout rarely found on the market – ideal for sophisticated living, multi-generational living, or combining living and working under one roof. Both apartments have undergone extensive modernization in recent years: Apartment 1 (approx. 64 m²): Modernized in 2016, including a high-quality bathroom with sauna and shower. Apartment 2 (approx. 95 m²): Comprehensive renovation in 2003 (including bathroom and flooring), kitchen updated in 2016, and guest WC renovated in 2021. The entire unit thus offers a well-maintained, contemporary standard of finish with two full bathrooms, an additional guest WC, and a modern, fully equipped kitchen. The combined floor plan allows for versatile usage concepts: - spacious living, dining, and kitchen areas - multiple bedrooms or home office options - private spaces for couples, families, or shared living arrangements - an ideal option for self-employed individuals who want to cleverly combine living and working. The merging of the apartments was implemented in such a way that both apartments remain administratively separate – reverting to two independent units is possible at any time. The special highlights are located in the outdoor areas of both apartments: Apartment 1 terrace: large south-facing terrace with electric awning and whirlpool; Apartment 2 terrace: outdoor kitchen, covered patio, and direct access to the garden area. Additionally, the high-quality bathroom in the first apartment offers a private sauna, perfectly complementing the living comfort. The multi-family building, constructed in 1984, has been continuously maintained. Modernizations include: - new elevator (2020) - newly plastered facade (2003) - window maintenance and new seals (2017). Two underground parking spaces are included in the purchase price. Renovation of the underground parking garage is planned; reserves are already being set aside for this purpose. This attractive residential location boasts excellent infrastructure: shopping facilities, public transport, and leisure activities are all within easy walking distance. This unique combination of two modernized apartments offers a living concept that impresses with its size, flexibility, and amenities. Ideal for those seeking spacious living with diverse usage options and attractive outdoor spaces. We would be delighted to present this exceptional living solution to you personally. We look forward to your inquiry!

Property ID: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Details of amenities

Sanierungen/Renovierung:

2003: Fassade neu verputzt

2016: Neue Küche / ein Badezimmer neu / Sauna installiert

2017: Fenster überholt - neue Dichtungen, Mechanik neu eingestellt und gewartet

2020: Neue Aufzüge im gesamten Haus

2021: Gäste-WC saniert

2021: Wärme-Übergabestation Fernwärme erneuert

Ausstattungs-Highlights:

Whirlpool

Sauna

Outdoor-Küche

Zwei Bäder und separates Gäste-WC

Großer Garten und Terrasse

Zwei Wohnungen, können bei Bedarf wieder getrennt werden

Zwei Tiefgaragenstellplätze im Preis inklusive

Property ID: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

All about the location

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.

Die hier zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in der Pliensauvorstadt - südlich in Esslingen. Fußläufig ist das Stadtzentrum innerhalb 10 Minuten bequem zu erreichen.

Die Eigentumswohnung bietet eine günstige Lage mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und guter Verkehrsanbindung. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut erreichbar.

Property ID: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.1.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 114.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tobias Burkard

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: esslingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com