

Unterensingen

## Appartement de 2 pièces baigné de lumière avec un plan d'étage bien conçu

**CODE DU BIEN: 25364031**



**PRIX D'ACHAT: 183.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 52,6 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25364031 - 72669 Unterensingen

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

**CODE DU BIEN: 25364031 - 72669 Unterensingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25364031	Prix d'achat	183.500 EUR
Surface habitable	ca. 52,6 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Balcon
Année de construction	1993		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain		

CODE DU BIEN: 25364031 - 72669 Unterensingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	15.01.2029	Consommation finale d'énergie	125.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1993

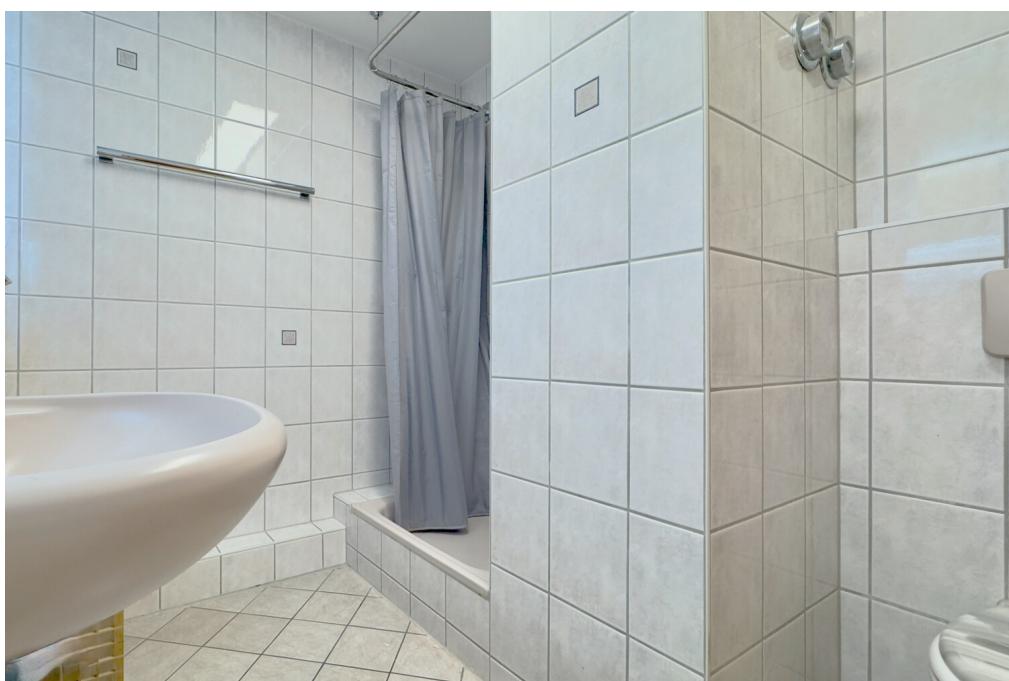
CODE DU BIEN: 25364031 - 72669 Unterensingen

## La propriété



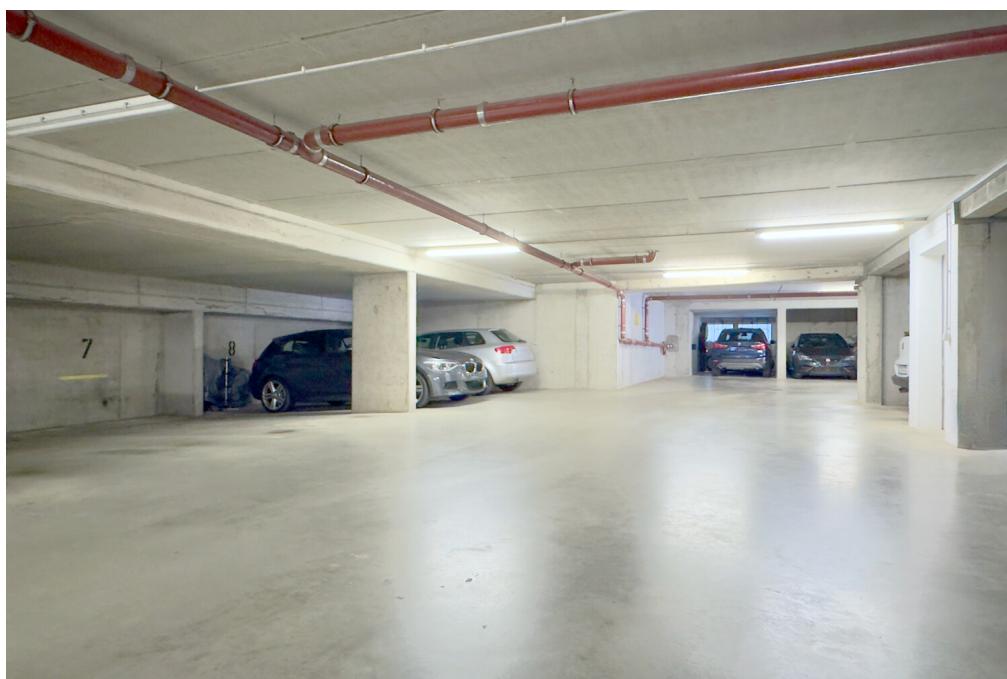
CODE DU BIEN: 25364031 - 72669 Unterensingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25364031 - 72669 Unterensingen

## La propriété



**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 €

	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand 02.10.2025

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

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

Bäume pflanzen fürs Klima GROW MY TREE

CODE DU BIEN: 25364031 - 72669 Unterensingen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



DEKRA Standard  
Zertifiziert für  
Haushaltstechnik  
Standard EPH / ZH  
ausgestellt am 01.01.2024

DEKRA

Capital  
MAILER-KOMPASS  
Top-Makler-Nürtingen  
★ ★ ★ ★ ★  
von Poll Immobilie  
Kirchheim unter Teck

BELLEVUE  
Best Property Agents  
2025

Gold Partner  
Immo Scout24  
Seit 2015

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate  
VON KUNDEN  
EMPFOHLEN  
2024  
Mehr Infos  
Proven Expert

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 07021 - 50 44 88 0

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25364031 - 72669 Unterensingen

## 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: 25364031 - 72669 Unterensingen**

## Une première impression

Ce charmant appartement de deux pièces, à l'agencement soigné, se situe au premier étage d'un immeuble de huit appartements bien entretenu, construit en 1993. D'une superficie d'environ 52,6 m<sup>2</sup>, il est idéal pour les personnes seules, les couples ou les personnes travaillant à Stuttgart et ses environs, à la recherche d'un appartement calme et fonctionnel offrant un confort optimal et un accès facile à la région. L'agencement est pensé pour une utilisation efficace et bien pensée : depuis l'entrée accueillante, avec un espace pour une armoire, on accède à un séjour/salle à manger lumineux, doté de baies vitrées et donnant sur un balcon ensoleillé – un lieu idéal pour se détendre. La cuisine équipée, attenante au séjour, est incluse dans le loyer. La chambre, située au calme à l'arrière de l'immeuble, offre un espace suffisant pour vos meubles. Une grande fenêtre y apporte une belle luminosité naturelle et une atmosphère agréable. La salle de bain intérieure, en excellent état, est fonctionnellement équipée d'une douche, d'un lavabo et de toilettes. L'appartement est en parfait état et disponible immédiatement. Une cave spacieuse et sécurisée offre un espace de rangement supplémentaire. Un local à vélos commun est également à disposition. Vous pouvez garer votre véhicule en toute sécurité et à l'abri des intempéries dans la place de parking souterrain réservée à l'appartement. Le chauffage est assuré par un système de chauffage central. Un service de conciergerie fiable prend en charge le nettoyage et l'entretien des parties communes, garantissant ainsi un cadre de vie impeccable. L'appartement sera disponible à partir du 1er décembre 2025 – idéal pour un futur propriétaire occupant ou comme investissement attractif. N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite et découvrir par vous-même l'agencement bien pensé, l'excellent état et l'emplacement privilégié de ce bel appartement !

**CODE DU BIEN: 25364031 - 72669 Unterensingen**

## Tout sur l'emplacement

Unterensingen ist eine gefragte Gemeinde mit rund 4.600 Einwohnern, eingebettet in die wirtschaftsstarken Region Stuttgart. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, sicherer Nachbarschaft und sehr guter verkehrlicher Anbindung – perfekt für Familien und Berufspendler. Die Wohnlage in der Neckarstraße profitiert von einer sehr guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im benachbarten Oberboihingen – dieser ist fußläufig in etwa 12 bis 15 Minuten erreichbar. Von dort verkehren Regionalbahnen (RB) mit regelmäßigen Verbindungen, unter anderem Richtung Stuttgart (Fahrzeit ca. 35–40 Minuten, teilweise mit Umstieg) sowie nach Tübingen (etwa 30–35 Minuten, abhängig von Verbindung). Eine direkte Anbindung per S-Bahn ist derzeit noch nicht gegeben – allerdings ist die Verlängerung der S-Bahn-Linie S1 bis Oberboihingen und Nürtingen bereits beschlossen. Die Inbetriebnahme ist für Ende 2026 / Anfang 2027 geplant, was auch den Standort Unterensingen künftig nochmals deutlich aufwerten wird.

Nur rund 2 Kilometer entfernt liegt zudem der Bahnhof Wendlingen am Neckar, der per Fahrrad, Auto oder Bus schnell erreichbar ist. Dieser bietet bereits heute die S-Bahn-Linie S1 mit direkter Verbindung nach Stuttgart und Kirchheim unter Teck sowie Regionalzüge und Regio-Express-Linien Richtung Tübingen und Ulm.

Auch mit dem Auto ist Unterensingen hervorragend angebunden: Die Autobahn A8 ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie der Flughafen Stuttgart in ca. 15 Kilometern Entfernung.

Die familienfreundliche Infrastruktur in Unterensingen überzeugt durch kurze Wege und ein vielseitiges Angebot. Kindergärten wie der „Kindergarten in der Au“ sowie die Grundschule Unterensingen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten wie Nürtingen, Wendlingen oder Königen gut erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten wie der nahegelegene Nahkauf zur Verfügung. Apotheken, Hausärzte und weitere medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung oder im nahegelegenen Oberboihingen. Das Freizeitangebot reicht von Spielplätzen und Sportanlagen bis hin zu grünen Erholungsflächen wie der Pfarrwiese – ideal für ein aktives Familienleben im Grünen.

**CODE DU BIEN: 25364031 - 72669 Unterensingen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 125.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25364031 - 72669 Unterensingen**

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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