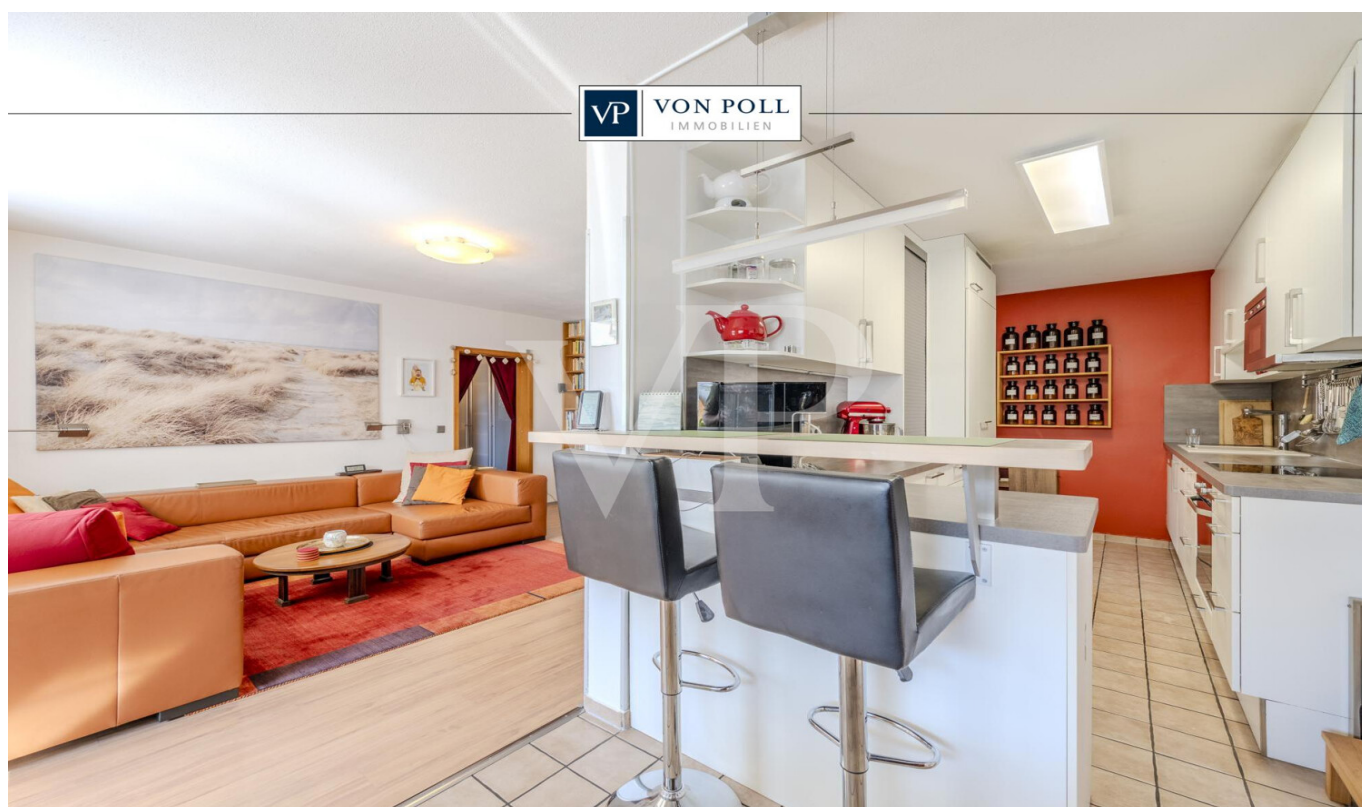


Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Appartement modernisé de 5 pièces avec deux places de parking souterraines, deux salles de bains, sauna et bain à remous !

CODE DU BIEN: 25079001



PRIX D'ACHAT: 569.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

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

CODE DU BIEN: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## En un coup d'œil

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| CODE DU BIEN          | 25079001   |
| Surface habitable     | ca. 160 m² |
| Etage                 | 1          |
| Pièces                | 5          |
| Salles de bains       | 2          |
| Année de construction | 1984       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 569.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2021                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Bloc-cuisine                                 |

CODE DU BIEN: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à distance |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 31.01.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Chauffage à distance |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 114.60 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1984                                        |

CODE DU BIEN: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

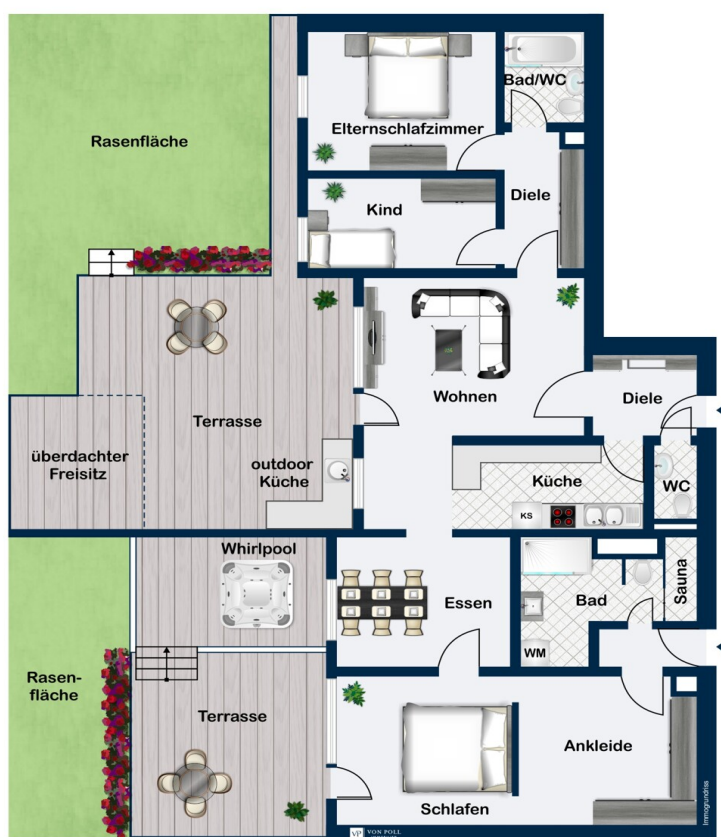
VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

CODE DU BIEN: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## 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: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt**

## Une première impression

Cette opportunité de vie exceptionnelle réunit deux appartements modernisés en un seul espace de vie spacieux et ouvert d'environ 160 m². Situés au premier étage, les deux appartements ont été fusionnés, offrant une configuration rare sur le marché – idéale pour une vie raffinée, une famille multigénérationnelle ou pour combiner vie et travail sous un même toit. Les deux appartements ont bénéficié d'une rénovation complète ces dernières années : Appartement 1 (environ 64 m²) : modernisé en 2016, avec notamment une salle de bains haut de gamme équipée d'un sauna et d'une douche. Appartement 2 (environ 95 m²) : entièrement rénové en 2003 (salle de bains et sols inclus), cuisine modernisée en 2016 et WC invités rénové en 2021. L'ensemble offre ainsi des finitions contemporaines de grande qualité, avec deux salles de bains complètes, un WC invités et une cuisine moderne entièrement équipée. L'agencement combiné des deux appartements offre une grande flexibilité d'aménagement : vastes espaces de vie comprenant salon, salle à manger et cuisine ; plusieurs chambres ou la possibilité d'aménager un bureau ; des espaces privés pour les couples, les familles ou la colocation ; une solution idéale pour les indépendants souhaitant allier astucieusement vie professionnelle et vie personnelle. La fusion des appartements a été réalisée de manière à préserver leur indépendance administrative : il est possible de les séparer à tout moment. Les atouts majeurs se situent dans les espaces extérieurs : la terrasse de l'appartement 1 dispose d'une grande terrasse exposée plein sud avec store électrique et jacuzzi ; celle de l'appartement 2 comprend une cuisine d'été, un patio couvert et un accès direct au jardin. De plus, la salle de bains haut de gamme du premier appartement est équipée d'un sauna privatif, pour un confort optimal. Cet immeuble collectif, construit en 1984, a bénéficié d'un entretien régulier. Les rénovations comprennent : un nouvel ascenseur (2020), une façade récemment enduite (2003) et la rénovation des fenêtres et des joints (2017). Deux places de parking en sous-sol sont incluses dans le prix d'achat. La rénovation du parking souterrain est prévue. Des réserves sont déjà constituées à cet effet. Ce quartier résidentiel de charme bénéficie d'une excellente infrastructure : commerces, transports en commun et loisirs sont accessibles à pied. Cette combinaison unique de deux appartements modernes offre un concept de vie qui séduit par ses volumes, sa modularité et ses prestations. Idéal pour ceux qui recherchent un espace de vie généreux, de multiples possibilités d'aménagement et de beaux espaces extérieurs. Nous serions ravis de vous présenter personnellement cette solution de vie exceptionnelle. N'hésitez pas à nous contacter !

CODE DU BIEN: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 114.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Contact

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

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

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

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

---

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