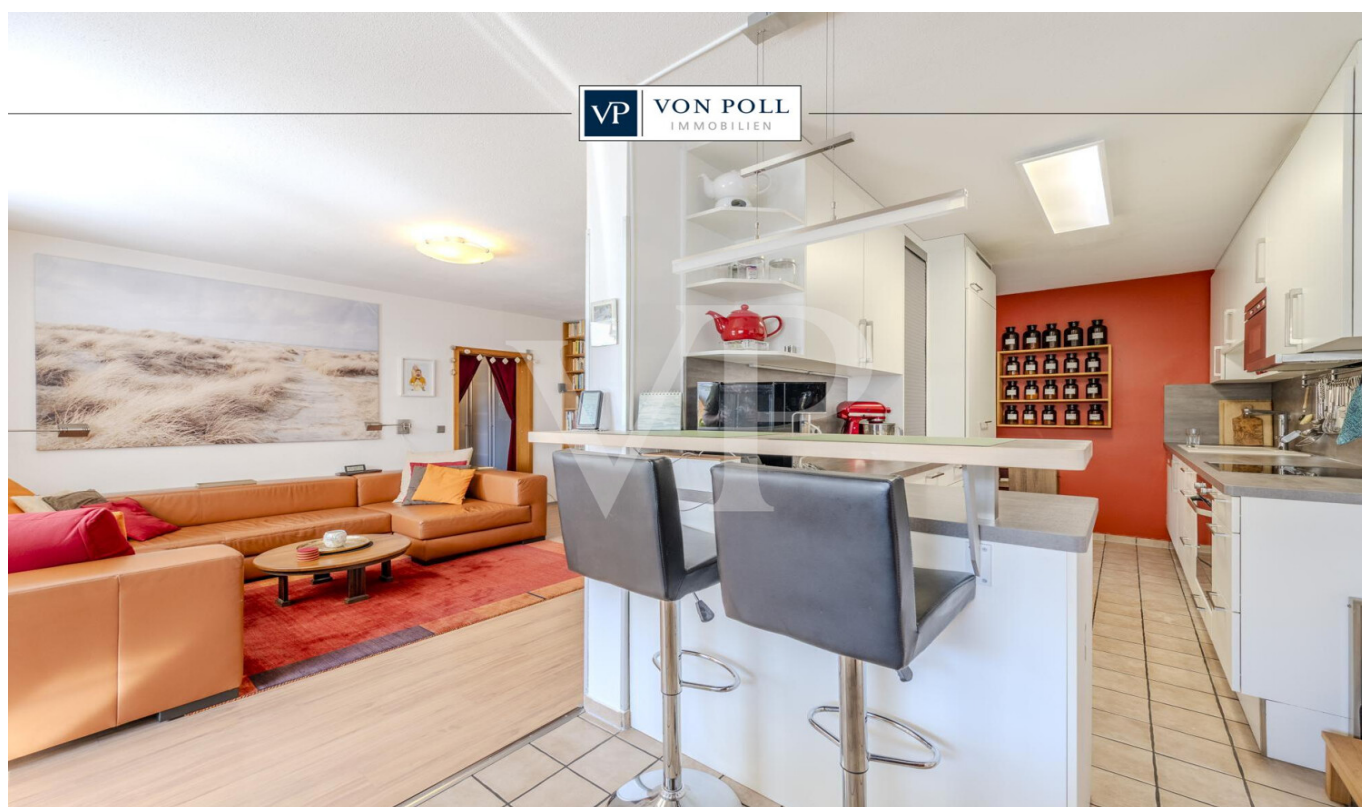


Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Modernisierte 5 Zimmer Wohnung mit zwei Tiefgaragenstellplätze, zwei Bäder, Sauna und Whirlpool!

CODE DU BIEN: 25079001



PRIX D'ACHAT: 569.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m² • 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 énergétique valable jusqu'au	31.01.2028
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	114.60 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat 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

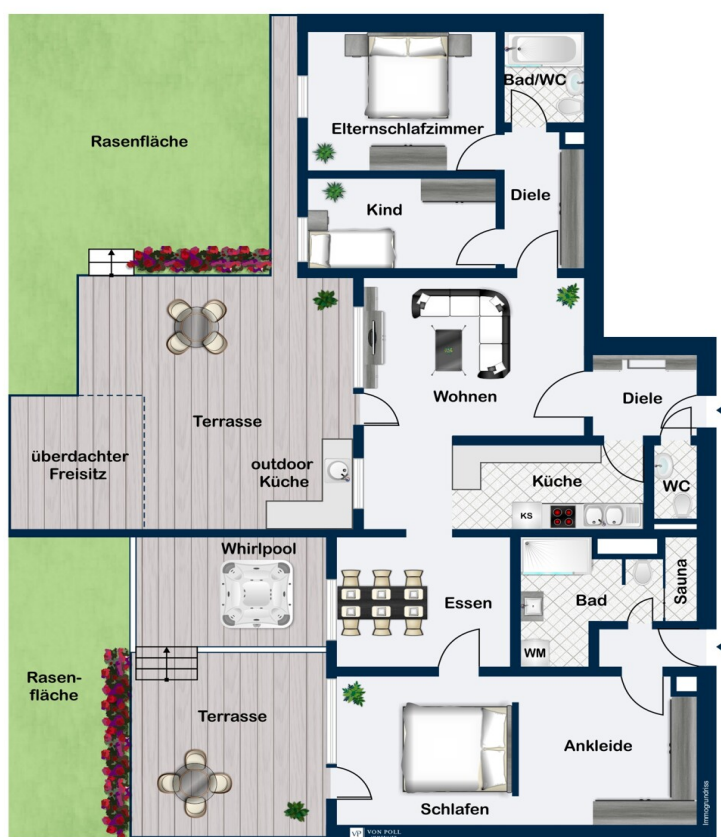
VP VON POLL
IMMOBILIEN

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

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

Diese außergewöhnliche Wohnmöglichkeit vereint zwei modernisierte Wohnungen zu einer großzügigen, offen gestalteten Wohneinheit mit insgesamt ca. 160 m² Wohnfläche. Die beiden im 1. Obergeschoss liegenden Einheiten wurden zusammengelegt und bieten damit ein Raumangebot, das in dieser Form selten auf dem Markt zu finden ist – ideal für anspruchsvolles Wohnen, generationenübergreifende Nutzung oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Beide Wohnungen wurden in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert:

Wohnung 1 (ca. 64 m²): Modernisierung 2016, inklusive hochwertigem Bad mit Sauna und Dusche.

Wohnung 2 (ca. 95 m²): Umfassende Sanierung 2003 (u. a. Bad, Bodenbeläge), Küche aus 2016, Gäste-WC erneuert 2021.

Die gesamte Einheit bietet damit einen gepflegten, zeitgemäßen Ausstattungsstandard mit zwei vollwertigen Bädern, einem zusätzlichen Gäste-WC sowie einen modern ausgestatteten Küchenbereichen.

Der kombinierte Grundriss ermöglicht vielseitige Nutzungskonzepte:

- weitläufige Wohn-, Ess- und Kochbereiche
- mehrere Schlafzimmer oder Homeoffice-Möglichkeiten
- Rückzugsräume für Paare, Familien oder Wohngemeinschaften
- ideale Option für Selbständige, die Wohnen und Arbeiten geschickt kombinieren möchten

Die Zusammenführung wurde so umgesetzt, dass beide Wohnungen verwaltungstechnisch weiterhin getrennt bestehen – eine Rückführung in zwei eigenständige Einheiten ist jederzeit möglich.

Die besonderen Highlights liegen im Außenbereich der beiden Wohnungen:

Terrasse Wohnung 1: große Südterrasse mit elektrischer Markise und Whirlpool

Terrasse Wohnung 2: Outdoor-Küche, überdachter Freisitz und direkter Zugang zum Gartenanteil

Zusätzlich bietet das hochwertige Bad der ersten Wohnung eine private Sauna, die den Wohnkomfort perfekt ergänzt.

Das Mehrfamilienhaus aus 1984 wurde laufend instand gehalten. Zu den

Modernisierungen zählen:

- neuer Aufzug (2020)
- neu verputzte Fassade (2003)
- Fensterwartung und neue Dichtungen (2017)

Zwei Tiefgaragenstellplätze sind im Kaufpreis enthalten. Eine Sanierung der Tiefgarage ist geplant; Rücklagen werden hierfür bereits aufgebaut.

Die attraktive Wohnlage überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind bequem fußläufig zu erreichen.

Diese besondere Kombination zweier modernisierter Wohnungen bietet ein Wohnkonzept, das in Größe, Flexibilität und Ausstattung überzeugt. Ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiven Außenflächen suchen.

Gerne stellen wir Ihnen diese außergewöhnliche Wohnlösung persönlich vor. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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/(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.

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

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

www.von-poll.com