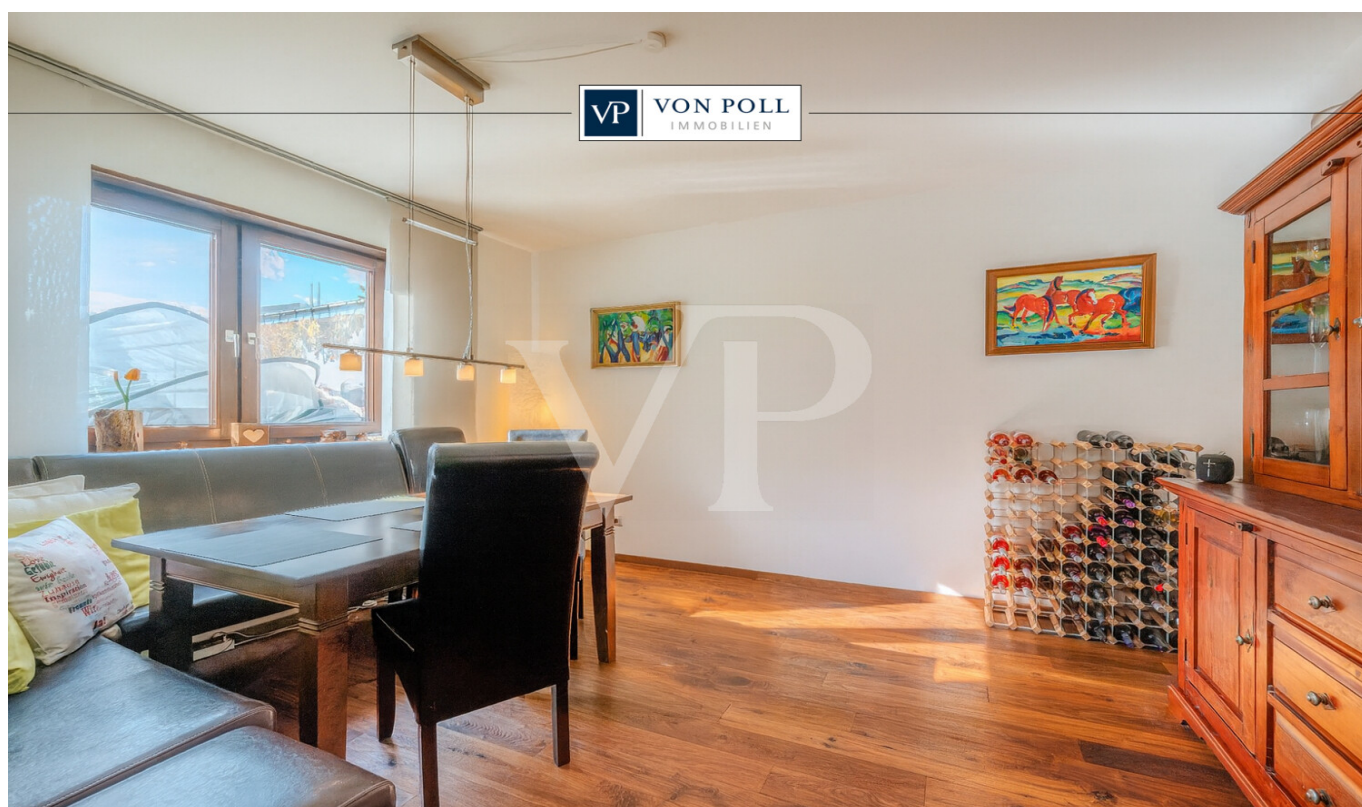


Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Appartement 2 pièces modernisé avec grande terrasse exposée sud, sauna, jacuzzi et parking souterrain.

CODE DU BIEN: 25079069



PRIX D'ACHAT: 242.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25079069 - 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: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## En un coup d'œil

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| CODE DU BIEN          | 25079069  |
| Surface habitable     | ca. 64 m² |
| Etage                 | 1         |
| Pièces                | 2         |
| Salles de bains       | 1         |
| Année de construction | 1984      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 242.000 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, Sauna                                                           |

CODE DU BIEN: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

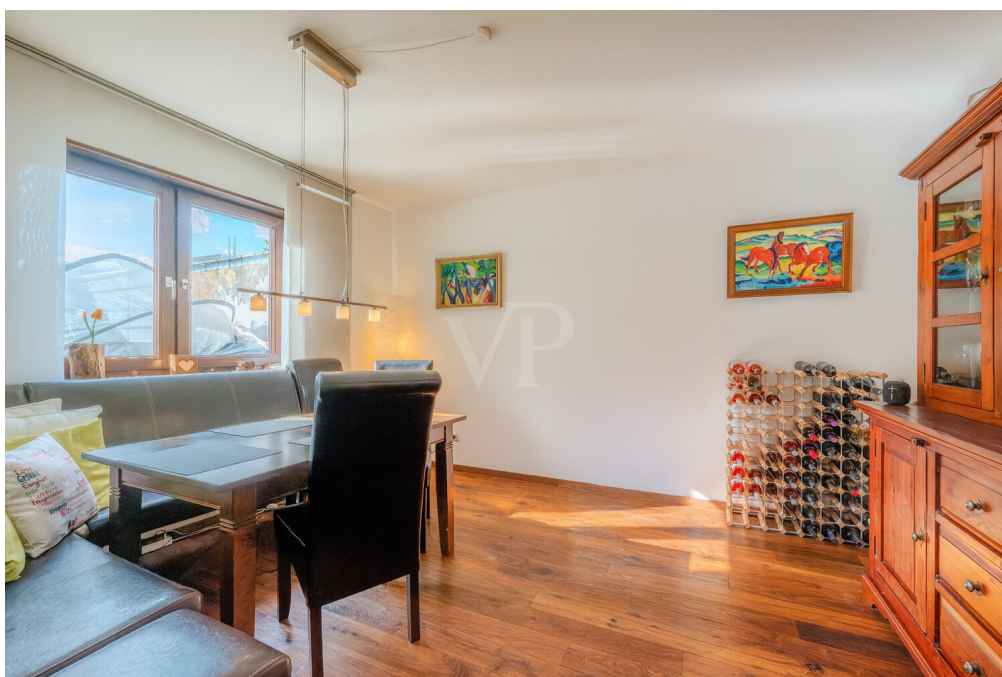
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| 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: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

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: 25079069 - 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: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt**

## Une première impression

Ce deux-pièces d'environ 64 m<sup>2</sup>, situé au premier étage d'un immeuble collectif bien entretenu construit en 1984, séduit par son état moderne et son agencement bien pensé. L'immeuble a fait l'objet d'un entretien régulier et a été modernisé en profondeur ces dernières années, notamment avec l'installation d'un nouvel ascenseur en 2020.

L'espace de vie ouvert, comprenant salon, salle à manger et cuisine, constitue le cœur de l'appartement et donne accès à une spacieuse terrasse exposée plein sud, équipée d'un store électrique. Un atout majeur est le jacuzzi situé dans le jardin attenant, idéal pour se détendre en toute saison. La chambre, calme et lumineuse, et la salle de bains, entièrement rénovée en 2016 et équipée d'une douche, d'un sauna et d'un branchement pour lave-linge, complètent ce bien. Une place de parking en sous-sol est incluse dans le prix de vente. La rénovation du garage souterrain est prévue ; les fonds nécessaires sont déjà en cours de provisionnement, ce qui se répercute sur les charges mensuelles.

D'autres travaux de modernisation, tels que la réfection de la façade (2003) et la rénovation des fenêtres, incluant le remplacement des joints (2017), témoignent de l'excellent état général de l'immeuble. Actuellement, l'appartement est partagé avec le logement voisin, mais administrativement, ils sont indépendants. Le propriétaire s'engage à remettre l'appartement dans son état d'origine. Il est également possible d'acquérir les deux appartements à un prix réduit. L'appartement bénéficie du chauffage urbain et offre des finitions modernes et impeccables. Commerces, transports en commun et loisirs sont accessibles à pied – idéal pour les personnes seules, les couples ou les personnes travaillant à l'extérieur. Nous serions ravis de vous faire visiter ce bel appartement. N'hésitez pas à nous contacter !

CODE DU BIEN: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Détails des commodités

Sanierungen/Renovierung:

2003: Fassade neu verputzt

2016: Badezimmer neu / Sauna installiert

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

2020: Neue Aufzüge im gesamten Haus

2021: Wärme-Übergabestation Fernwärme erneuert

Ausstattungs-Highlights:

Whirlpool

Sauna

Große Terrasse

Tiefgaragenstellplatz im Preis inklusive



**CODE DU BIEN: 25079069 - 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: 25079069 - 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: 25079069 - 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)