

Unterensingen

Fényárban úszó, kétszobás lakás, jól megtervezett alaprajzzal

VP azonosító: 25364031



VÉTELÁR: 183.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 52,6 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25364031 - 72669 Unterensingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25364031 - 72669 Unterensingen

Áttekintés

VP azonosító	25364031
Hasznos lakótér	ca. 52,6 m²
Emelet	1
Szobák	2
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1993
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	183.500 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25364031 - 72669 Unterensingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	125.00 kWh/m ² a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	15.01.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

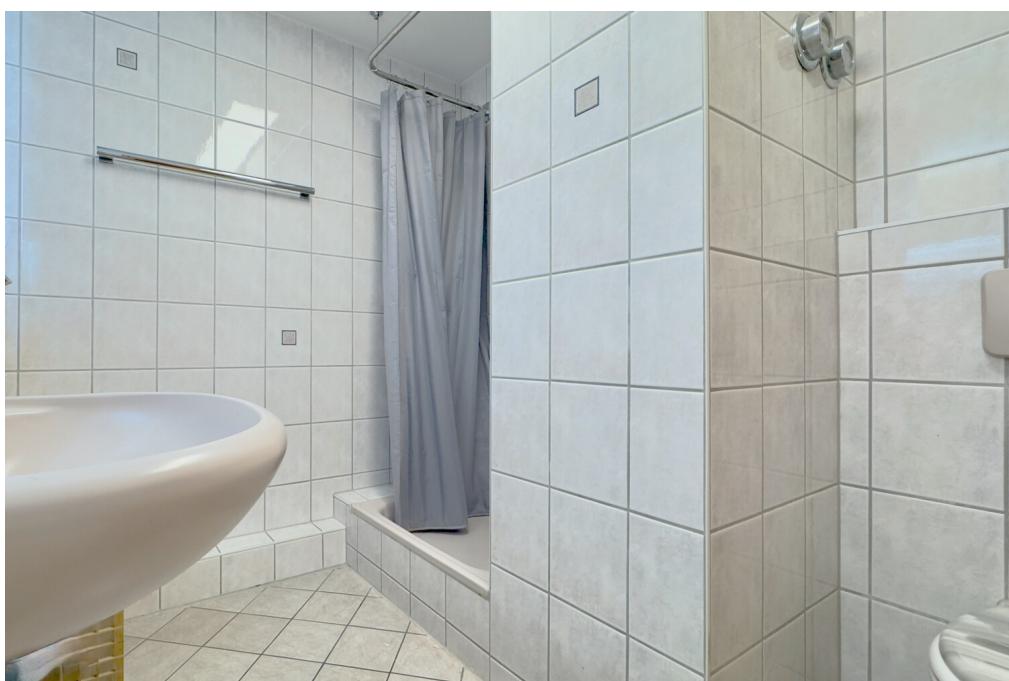
VP azonosító: 25364031 - 72669 Unterensingen

Az ingatlan



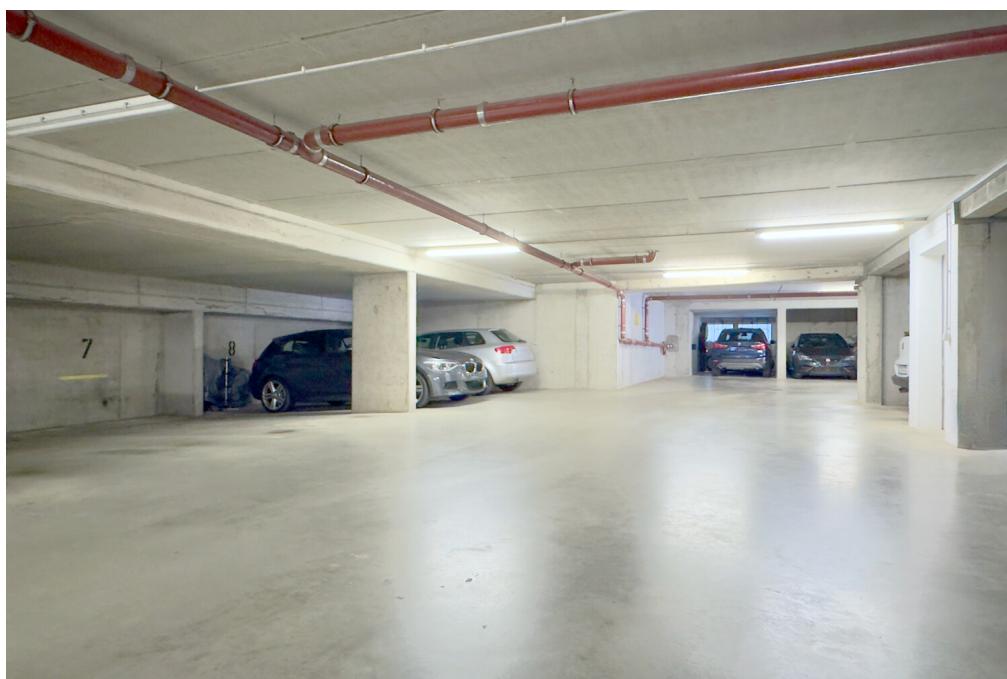
VP azonosító: 25364031 - 72669 Unterensingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25364031 - 72669 Unterensingen

Az ingatlan



**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!

Bäume pflanzen fürs Klima

GROW MY TREE

VP azonosító: 25364031 - 72669 Unterensingen

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



DEKRA Standard
Qualitätsmanagement für
Handelsimmobilien
Standard EPH / ZIN
Zertifiziert

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

VP azonosító: 25364031 - 72669 Unterensingen

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25364031 - 72669 Unterensingen

Az elso benyomás

Ez a bájos és jól megtervezett kétszobás lakás egy jól karbantartott, nyolclakásos, 1993-ban épült társasház elso emeletén található. Körülbelül 52,6 négyzetméteres lakóterületével ideális egyedülállók, párok vagy ingázók számára, akik csendes, funkcionális lakást keresnek kényelmes élettel és Stuttgart belvárosának könnyű megközelíthetőségével. Az elrendezés átgondoltan és hatékonyan lett megtervezve: A hívogató eloszobából, ahol gardrób is elfér, a világos nappaliba és étkezobe jutunk, padlótól mennyezetig éro ablakkal és a napsütötte erkélyre nyíló kijárrattal – tökéletes hely a kikapcsolódásra. A beépített konyha közvetlenül a nappali mellett található, és az ajánlat része. A hálószoba csendes helyen, az épület hátsó részén található, és boséges helyet kínál a személyes bútoroknak. A nagy ablak rengeteg természetes fényt és kellemes hangulatot biztosít. A jól karbantartott, belso fürdőszoba funkcionálisan felszerelt zuhanyzóval, mosdóval és WC-vel. A lakás minden szobája kiváló állapotban van, és azonnal beköltözhető. A tágas, zárható pince további tárolóhelyet biztosít. Van egy közös kerékpártároló is. A lakáshoz tartozó mélygarázsban kényelmesen és az időjárás viszontagságaitól védve parkolhatja jármuvét. A futést központi futés biztosítja. A közös helyiségek takarításáról és karbantartásáról megbízható gondnoki szolgálat gondoskodik – biztosítva, hogy minden tiszta és karbantartott maradjon. A lakás 2025. december 1-jétől költözhető – ideális tervezett saját tulajdonú lakásnak vagy vonzó befektetésnek. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot egy személyes megtekintésért, hogy saját szemével is meggyozodhessen a jól megtervezett elrendezésről, a kiváló állapotról és a gyönyörű lakás kellemes elhelyezkedéséről!

VP azonosító: 25364031 - 72669 Unterensingen

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25364031 - 72669 Unterensingen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 125.00 kWh/(m²*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

VP azonosító: 25364031 - 72669 Unterensingen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítésével

www.von-poll.com