

Esslingen am Neckar

# Egy családi álmom vált valóra! - Kiváló minőségű sorházi lakás változatos környezetben!

VP azonosító: 24079007



VÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 144 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 189 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Áttekintés

VP azonosító	24079007
Hasznos lakótér	ca. 144 m²
Szobák	5.5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	2021
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	895.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 65 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Fosszilis KHK
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.07.2031
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	55.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021



VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Az ingatlan





VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Az ingatlan



VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Az ingatlan





VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Az ingatlan



VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Az ingatlan



VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Az ingatlan





VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Az ingatlan





VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Az ingatlan



VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Az ingatlan



VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Az ingatlan





VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Az ingatlan



VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Az ingatlan





VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Az ingatlan



VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Az ingatlan





VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

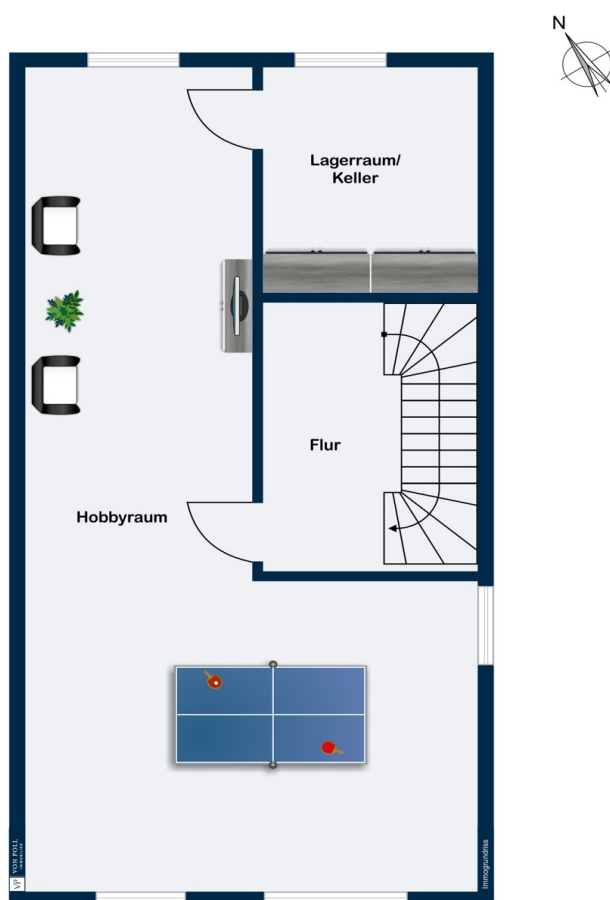
VP VON POLL IMMOBILIEN

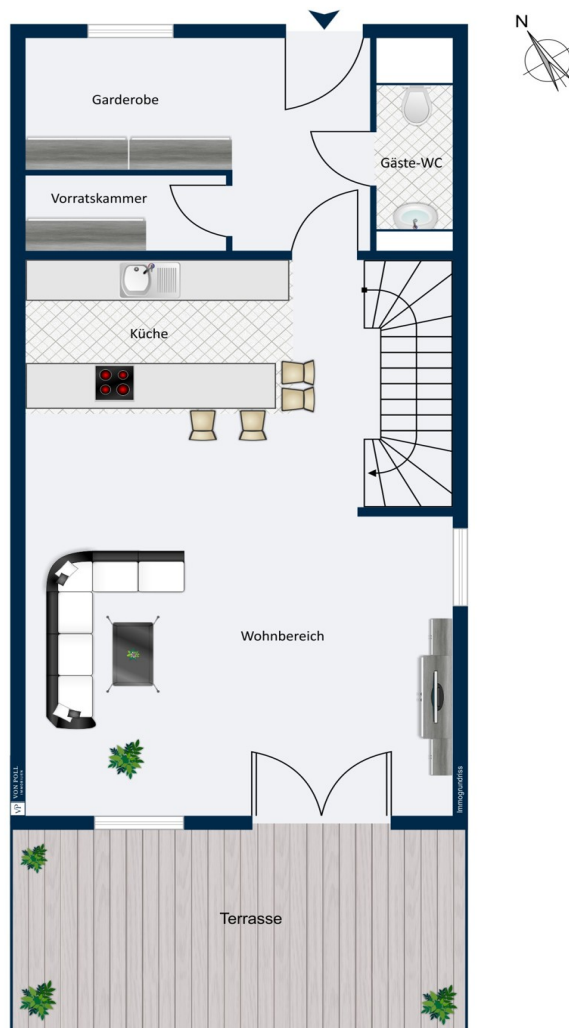
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

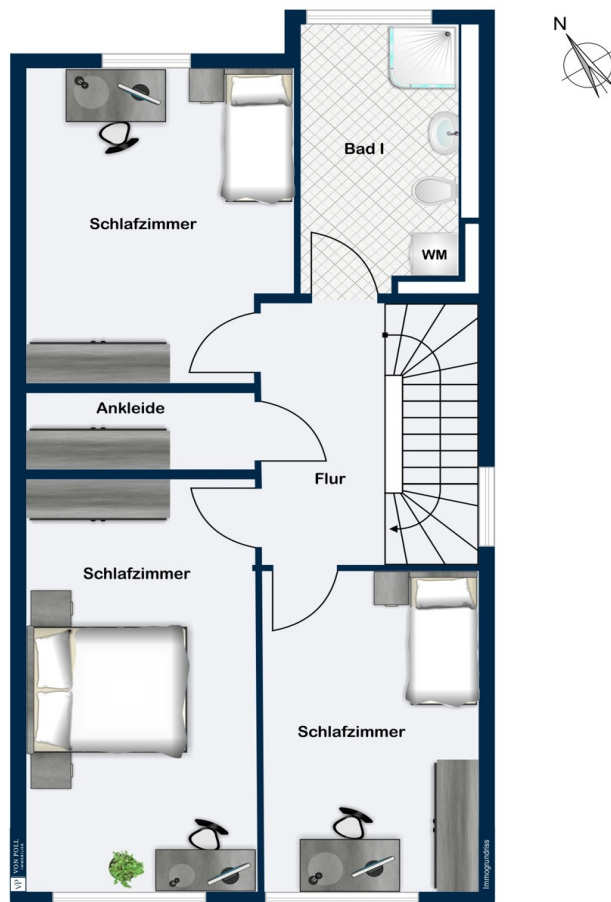
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

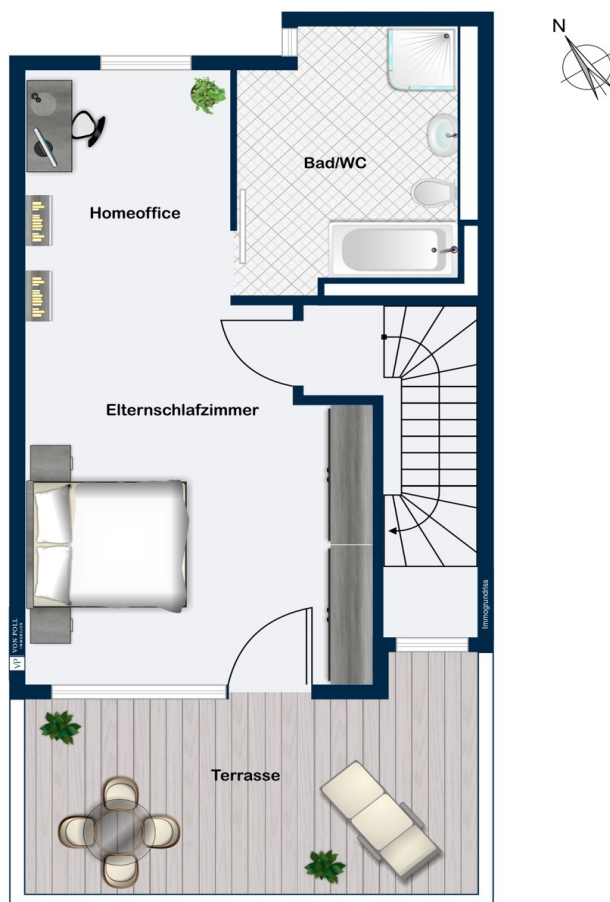
VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Alaprajzok









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

**VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar**

## Az első benyomás

Kiváló minőségű jellemzők, mint az új és modern – ez a három szó tökéletesen leírja ezt az eladó sorházat. A 2021-ben épült, modern sorház körülbelül 144 m<sup>2</sup> lakóterületet és összesen 5,5 szobát kínál. A földszinten az elszoba világos és praktikus elrendezésével lenyűgöző. Itt található egy vendég WC és egy kamra is, amely kényelmes hozzáférést biztosít a házban belül. Négy hálószobájával és két fürdőszobájával az ingatlan ideális családok vagy párok számára, akik értékelik a tágas lakótereket. A ház magas színvonalú jellemzői közé tartozik a padlófűtés minden szinten, beleértve a kész pincét is. A háromrétegű üvegezésű ablakok, a homlokzati és tetőszigetelés, valamint a 2021/2022-es építési szabványok kiváló hőszigetelést és hangszigetelést biztosítanak, így B energiahatékonysági besorolást kaptak. A házban valódi fa parketta vagy modern járólap található. A házban két tágas és kiváló minőségű fürdőszoba is található, amelyek jelentősen növelik a mindennapi kényelmet. A kész pince padlófűtéssel további helyet kínál hobbikhoz vagy tároláshoz. További előnyök közé tartozik a földszinti terasz kertrésszel, valamint a tágas tetőterasz a legfelső emeleten, amely tökéletes a napozásra és a nap végén történő pihenésre. A vételárban egy földalatti parkolóhely is benne foglaltatik, ami jelentős előny, különösen városi környezetben. Az ingatlan makulátlan állapotban van, és igényes kivitelezéssel rendelkezik. Minden emeleten videó kaputelefon rendszer biztosítja a fokozott biztonságot. A Neckarcenter bevásárlóközpont a közelben található, így a napi bevásárlás kényelmes és gyalogosan könnyen megközelíthető. Összességében ez az ingatlan modern és kényelmes lakhatási koncepciót kínál vonzó helyen. Foglaljon időpontot a megtekintéshez még ma, hogy saját maga is megtapasztalhatta ennek az otthonnak az előnyeit.

VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Részletes felszereltség

- \* Dreifach-Verglasung der Fenster \*
- \* Video-Sprechanlage in allen Wohnebenen \*
- \* Fußbodenheizung im gesamten Haus inkl. Kellergeschoss \*
- \* Echtholzparkett \*
- \* Hausmeisterservice und Winterdienst \*
- \* Ausgebauter Keller / Hobbyraum \*
- \* Zwei großzügige Badezimmer und separates Gäste WC \*
- \* Tiefgaragenstellplatz \*
- \* Zusätzlicher angemieteter Außenstellplatz (nach Verfügbarkeit) \*
- \* Abgehängte Decken \*
- \* Fahrradbox direkt vor dem Haus\*
- \* Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung (Neckarcenter) \*
- \* Grundstück nach WEG geteilt (€ 317,-/monatlich Hausgeld inkl. TG) \*



**VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar**

## Minden a helyszínról

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.

Das hier zum Verkauf stehende Reihenendhaus befindet sich im Stadtteil Esslingen/Weil, westlich in Esslingen am Neckar.

Das Reihenendhaus bietet eine günstige Lage mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und sehr guter Verkehrsanbindung. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut erreichbar.

VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.7.2031.

Endenergiebedarf beträgt 55.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

VP azonosító: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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