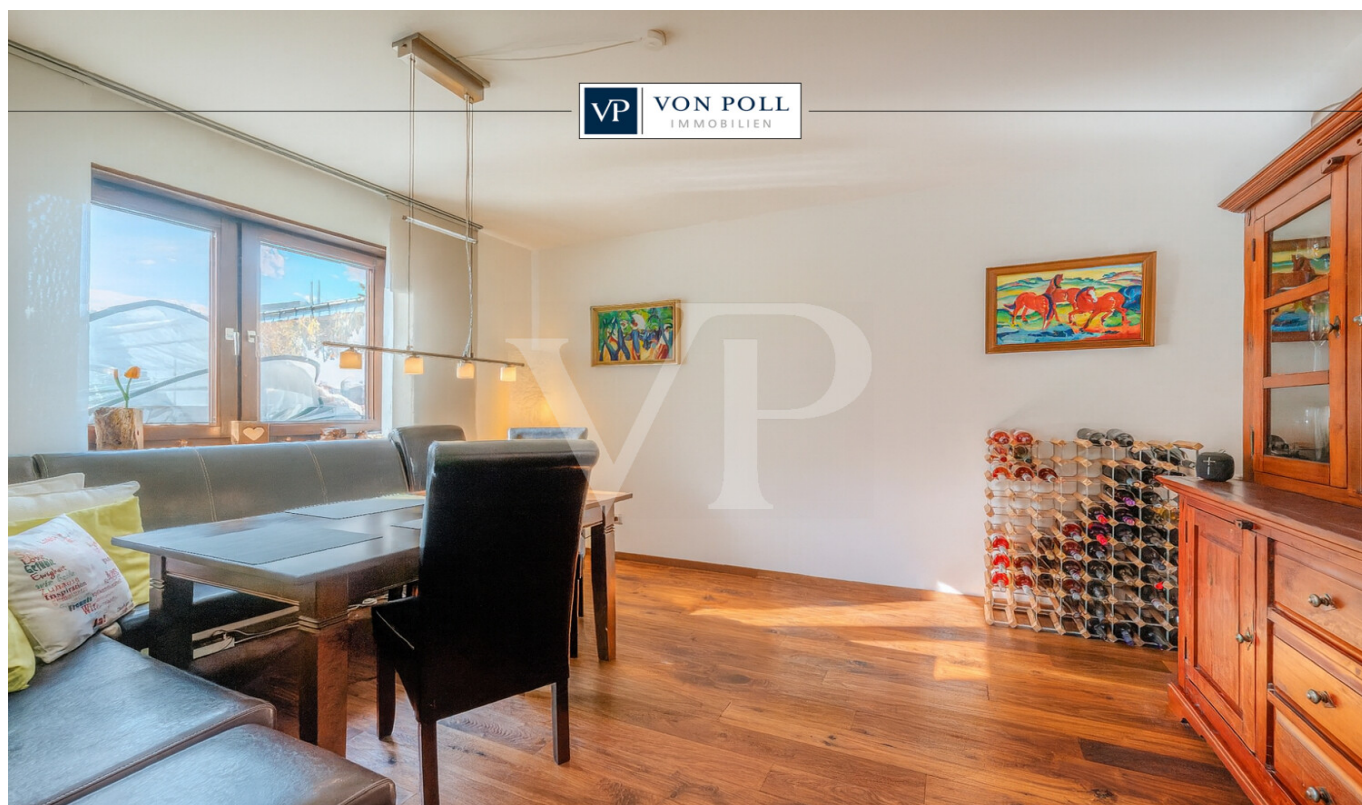


Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Modernizált 2 szobás apartman nagy déli fekvésű terasszal, szaunával, pezsgőfürdővel és mélygarázzsal

VP azonosító: 25079069



VÉTELÁR: 242.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 64 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

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

VP azonosító: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 25079069              |
| Hasznos lakótér | ca. 64 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 1                     |
| Szobák          | 2                     |
| Fürdőszobák     | 1                     |
| Építés éve      | 1984                  |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 242.000 EUR                                                               |
| Lakás                    | Emelet                                                                    |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2021                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Korszerűsített                                                            |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Szauna                                                            |

VP azonosító: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

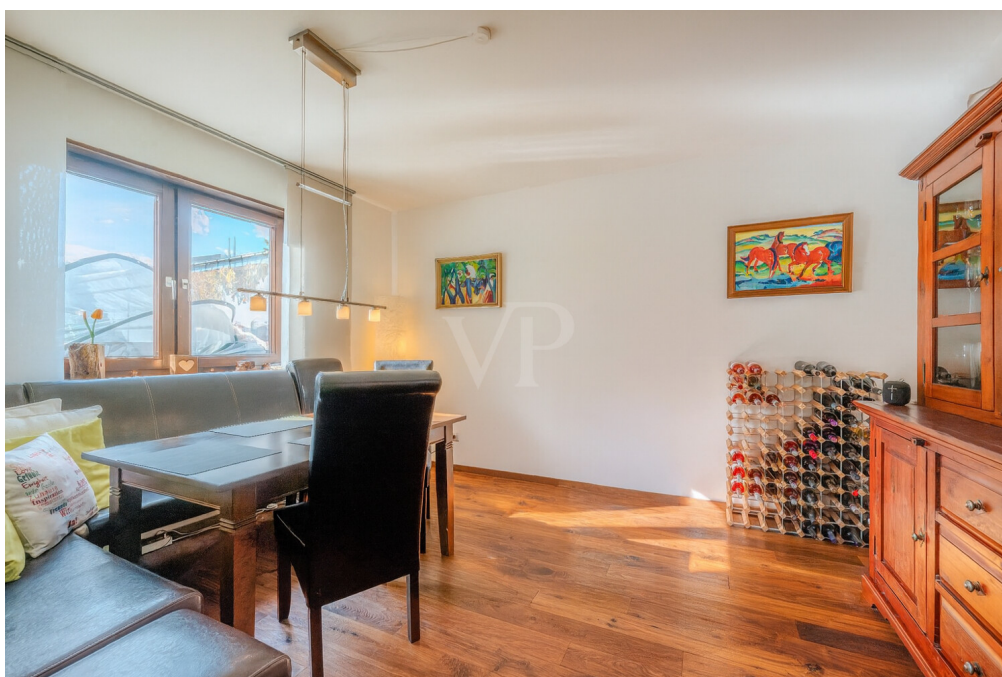
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Távfűtés   |
| Energiaforrás                                     | Táv        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 31.01.2028 |
| Energiaforrás                                     | Távfűtés   |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 114.60 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1984                |

VP azonosító: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Az első benyomás

Ez a körülbelül 64 m<sup>2</sup>-es, kétszobás lakás egy 1984-ben épült, jól karbantartott társasház első emeletén modern állapotával és jól megtervezett elrendezésével lenyugózo. Az épületet az elmúlt években rendszeresen karbantartották és jelentősen korszerűsítették, beleértve egy új lift beszerelését is 2020-ban. A nyitott teru nappali, étkezo és konyha alkotja a lakás szívet, és innen nyílik a tágas, déli fekvésu, elektromos napellenzovel ellátott terasz. Különös vonzero a szomszédos kertben található pezsgofürdo – ideális a pihenésre minden évszakban. A csendes hálószoa és a 2016-ban teljesen felújított fürdosoza zuhanyzóval, szaunával és mosógép-csatlakozással teszi teljessé az ajánlatot. A vételárban egy mélygarázs-beálló is benne van. A mélygarázs felújítása tervben van; a szükséges források már elkülönítették, ami a havi rezsidíjakban tükrözodik. A további korszerűsítések, mint például a vakolt homlokzat (2003) és az ablakok karbantartása, beleértve az új tömítéseket (2017), kiemelik az épület kiváló általános állapotát. Jelenleg a lakás a szomszédos lakással közös, de adminisztratív szempontból különállóak. A tulajdonos eredeti állapotába állítja vissza a lakást. Lehetőség van mindkét lakás kedvezményes áron történő megvásárlására is. A lakás távfutéses, modern, jól karbantartott kivitelezéssel rendelkezik. Bevásárlási lehetőségek, tömegközlekedés és szabadidős tevékenységek gyalogosan is elérhetők – ideális egyedülállók, párok vagy ingázók számára. Örömmel mutatjuk meg Önnek személyesen ezt a vonzó lakást. Várjuk megkeresését!

VP azonosító: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Részletes felszereltség

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

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

## 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.

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.

VP azonosító: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## 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)