

Esslingen am Neckar

## Un sogno di famiglia che diventa realtà! - Casa a schiera di alta qualità in un contesto variegato!

Codice oggetto: 24079007



PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 189 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 24079007                 |
| Superficie netta    | ca. 144 m <sup>2</sup>   |
| Vani                | 5.5                      |
| Camere da letto     | 4                        |
| Bagni               | 2                        |
| Anno di costruzione | 2021                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 895.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Villa a schiera di testa                                                  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 65 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune                        |

Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Dati energetici

|                                         |                       |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento           | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Cogenerazione fossile | Consumo energetico                                    | 55.50 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 12.07.2031            | Classe di efficienza energetica                       | B                                |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento     | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2021                             |

Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La proprietà



Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La proprietà



Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La proprietà



Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La proprietà



Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La proprietà



Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La proprietà



Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La proprietà



Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La proprietà



Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La proprietà



Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La proprietà



Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La proprietà



Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La proprietà



Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La proprietà



Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La proprietà



Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

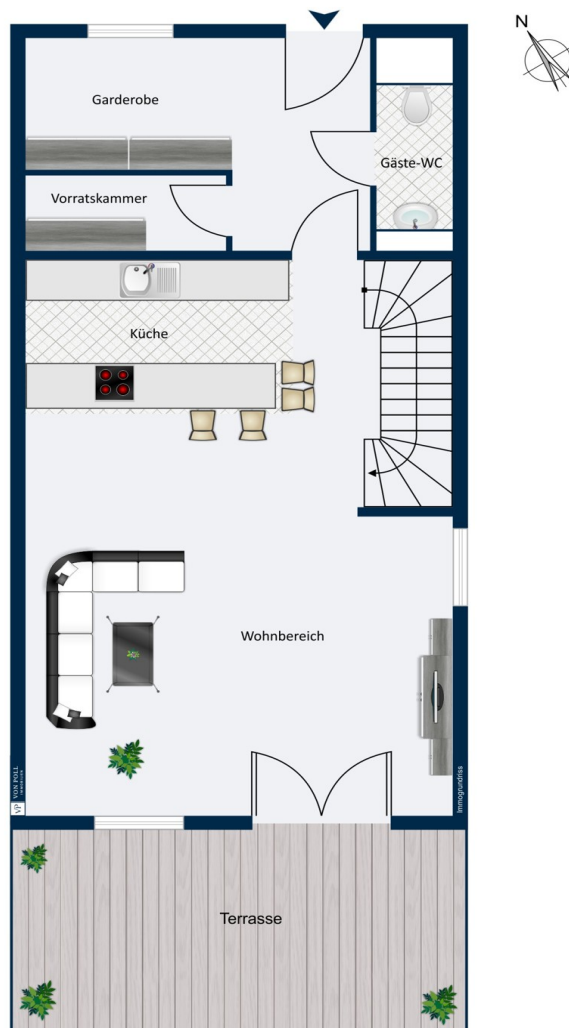
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Una prima impressione

Finiture di alta qualità, pari al nuovo e modernità: queste tre parole descrivono perfettamente questa casa a schiera in vendita. Costruita nel 2021, questa moderna casa a schiera offre circa 144 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un totale di 5,5 locali. Al piano terra, l'ingresso colpisce per la sua disposizione luminosa e pratica. Qui troverete anche un bagno per gli ospiti e una dispensa per un comodo accesso all'interno della casa. Con quattro camere da letto e due bagni, la proprietà è ideale per famiglie o coppie che apprezzano ampi spazi abitativi. Le finiture di alta qualità della casa includono il riscaldamento a pavimento su tutti i piani, incluso il seminterrato rifinito. Finestre con tripli vetri, isolamento di facciata e tetto e standard edilizi del 2021/2022 garantiscono un eccellente isolamento termico e acustico, con conseguente classe energetica B. La casa è dotata di pavimenti in parquet in vero legno o moderne piastrelle in tutta la casa. La casa vanta anche due bagni spaziosi e di alta qualità, che migliorano notevolmente il comfort quotidiano. Il seminterrato rifinito con riscaldamento a pavimento offre ulteriore spazio per hobby o ripostiglio. Ulteriori punti di forza includono la terrazza al piano terra con giardino e l'ampia terrazza sul tetto all'ultimo piano, perfetta per prendere il sole e rilassarsi a fine giornata. Un posto auto sotterraneo è incluso nel prezzo di acquisto, un vantaggio significativo, soprattutto nelle aree urbane. L'immobile è in perfette condizioni e presenta finiture di pregio. Un sistema di videocitofono su tutti i piani garantisce una maggiore sicurezza. Il centro commerciale Neckarcenter si trova nelle vicinanze, rendendo gli acquisti quotidiani comodi e facilmente raggiungibili a piedi. Nel complesso, questa proprietà offre un concetto di vita moderno e confortevole in una posizione attraente. Prenotate una visita oggi stesso per scoprire di persona i vantaggi di questa casa.

Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Dettagli dei servizi

- \* 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) \*

Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24079007 - 73733 Esslingen am Neckar

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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