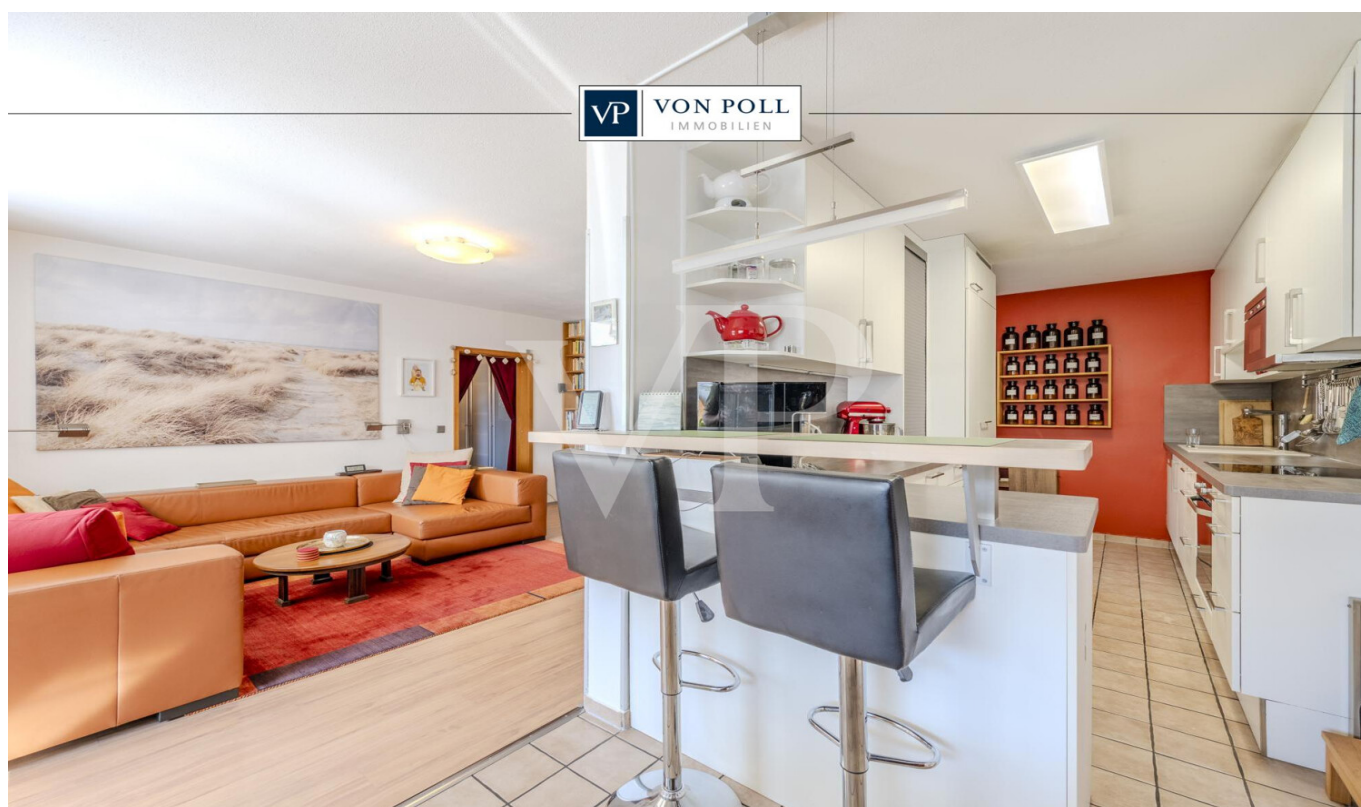


Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Appartamento ristrutturato di 5 locali con due posti auto sotterranei, due bagni, sauna e vasca idromassaggio!

Codice oggetto: 25079001



PREZZO D'ACQUISTO: 569.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 5

Codice oggetto: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

- 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: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25079001
Superficie netta	ca. 160 m²
Piano	1
Vani	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1984

Prezzo d'acquisto	569.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile

Codice oggetto: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	114.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	31.01.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

Codice oggetto: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

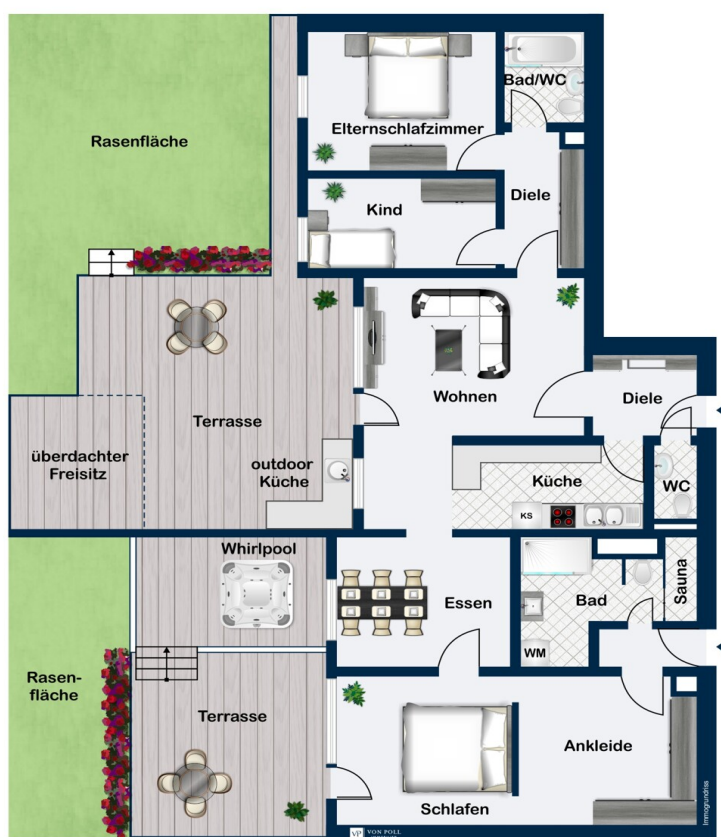
VP VON POLL
IMMOBILIEN

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

Codice oggetto: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

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: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Una prima impressione

Questa eccezionale opportunità abitativa combina due appartamenti rimodernati in un'unica spaziosa unità open space con una superficie abitabile totale di circa 160 m². Le due unità, situate al primo piano, sono state unite, offrendo una disposizione raramente reperibile sul mercato, ideale per una vita sofisticata, per una vita multigenerazionale o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Entrambi gli appartamenti sono stati ampiamente rimodernati negli ultimi anni: Appartamento 1 (circa 64 m²): rimodernato nel 2016, incluso un bagno di alta qualità con sauna e doccia. Appartamento 2 (circa 95 m²): ristrutturazione completa nel 2003 (inclusi bagno e pavimenti), cucina rinnovata nel 2016 e bagno per gli ospiti ristrutturato nel 2021. L'intera unità offre quindi uno standard di finiture moderno e ben curato, con due bagni completi, un ulteriore bagno per gli ospiti e una cucina moderna e completamente attrezzata. La planimetria combinata consente soluzioni di utilizzo versatili: - ampie zone giorno, pranzo e cucina - diverse camere da letto o possibilità di home office - spazi privati per coppie, famiglie o soluzioni abitative condivise - un'opzione ideale per lavoratori autonomi che desiderano combinare in modo intelligente vita e lavoro. L'accorpamento degli appartamenti è stato implementato in modo tale che entrambi gli appartamenti rimangano amministrativamente separati: è possibile tornare a due unità indipendenti in qualsiasi momento. I punti di forza speciali si trovano nelle aree esterne di entrambi gli appartamenti: Appartamento 1 terrazza: ampia terrazza esposta a sud con tenda da sole elettrica e vasca idromassaggio; Appartamento 2 terrazza: cucina esterna, patio coperto e accesso diretto al giardino. Inoltre, il bagno di alta qualità del primo appartamento offre una sauna privata, completando perfettamente il comfort abitativo. L'edificio plurifamiliare, costruito nel 1984, è stato costantemente sottoposto a manutenzione. Gli ammodernamenti includono: - nuovo ascensore (2020) - nuova facciata intonacata (2003) - manutenzione delle finestre e nuove guarnizioni (2017). Due posti auto sotterranei sono inclusi nel prezzo di acquisto. È prevista la ristrutturazione del parcheggio sotterraneo; sono già state accantonate delle riserve a tale scopo. Questa attraente zona residenziale vanta un'eccellente infrastruttura: negozi, trasporti pubblici e attività per il tempo libero sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. Questa combinazione unica di due appartamenti rimodernati offre un concetto abitativo che colpisce per le sue dimensioni, la flessibilità e i comfort. Ideale per chi cerca spazi abitativi ampi con diverse possibilità di utilizzo e splendidi spazi esterni. Saremo lieti di presentarvi personalmente questa eccezionale soluzione abitativa. Attendiamo con ansia la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Dettagli dei servizi

Sanierungen/Renovierung:

2003: Fassade neu verputzt

2016: Neue Küche / ein Badezimmer neu / Sauna installiert

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

2020: Neue Aufzüge im gesamten Haus

2021: Gäste-WC saniert

2021: Wärme-Übergabestation Fernwärme erneuert

Ausstattungs-Highlights:

Whirlpool

Sauna

Outdoor-Küche

Zwei Bäder und separates Gäste-WC

Großer Garten und Terrasse

Zwei Wohnungen, können bei Bedarf wieder getrennt werden

Zwei Tiefgaragenstellplätze im Preis inklusive

Codice oggetto: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

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.

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.

Codice oggetto: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.1.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 114.60 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com