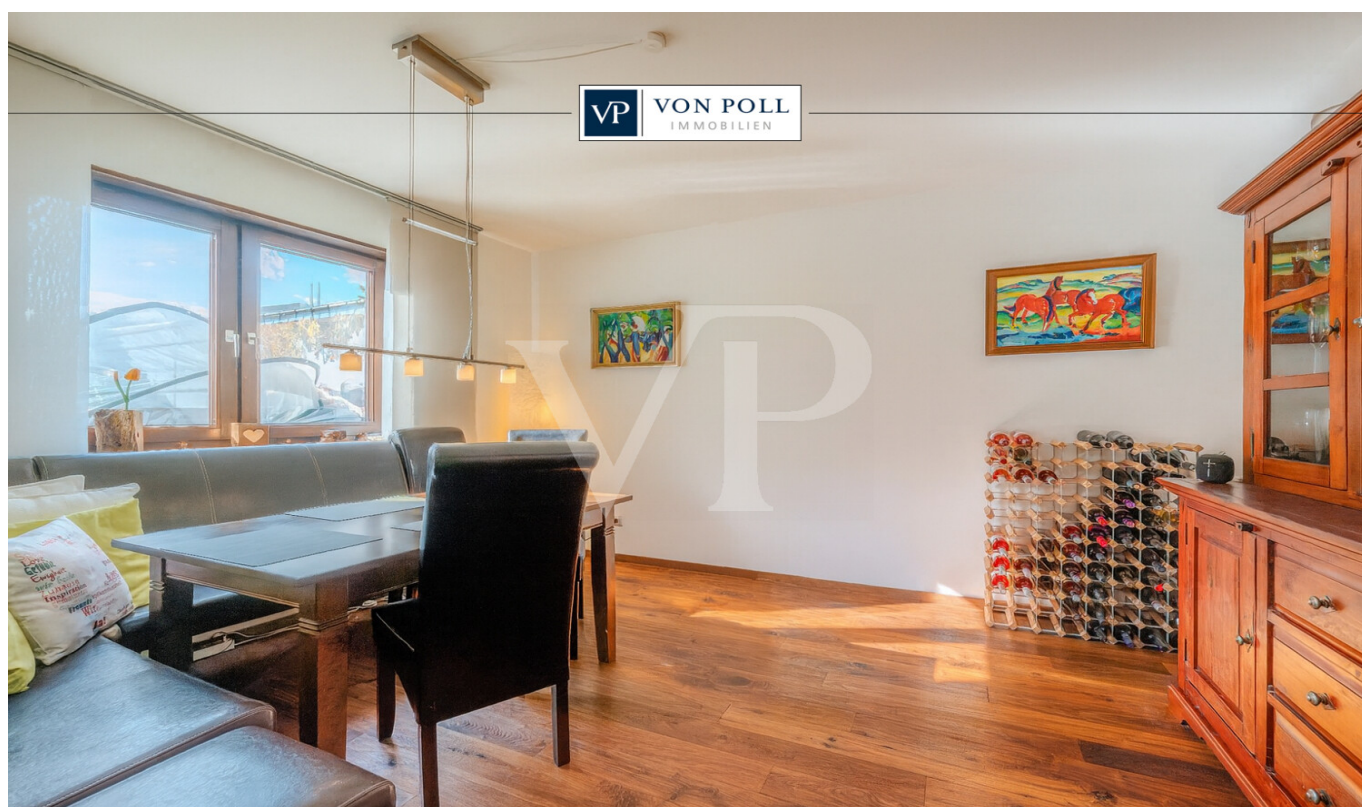


Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Appartamento bilocale modernizzato con ampia terrazza esposta a sud, sauna, vasca idromassaggio e parcheggio sotterraneo

Codice oggetto: 25079069



PREZZO D'ACQUISTO: 242.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 64 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25079069 - 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: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25079069
Superficie netta	ca. 64 m²
Piano	1
Vani	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1984

Prezzo d'acquisto	242.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Sauna

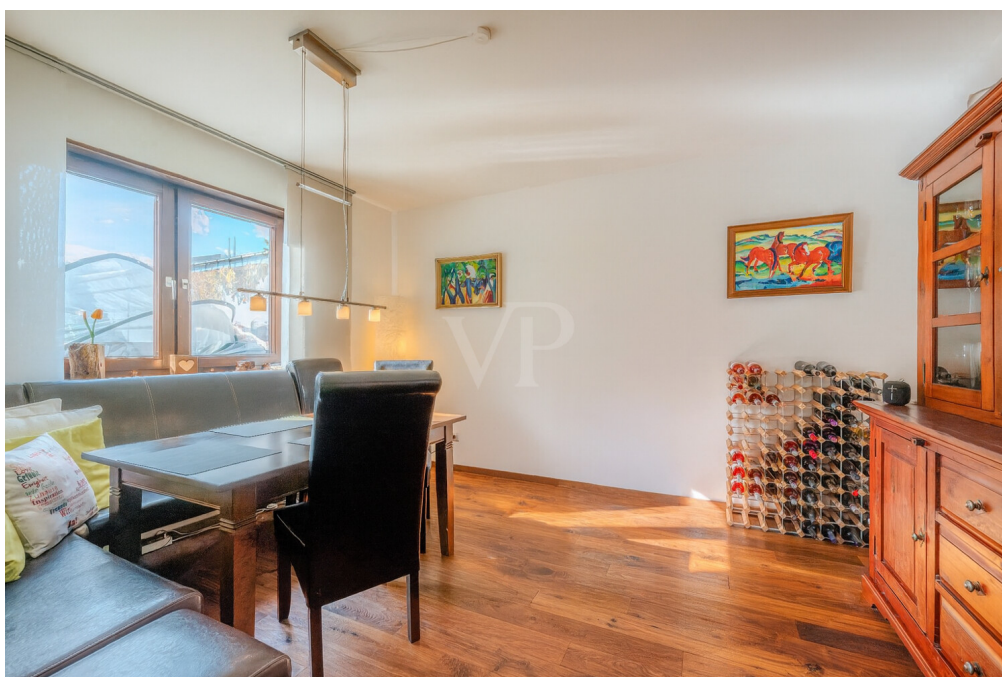
Codice oggetto: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## 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: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## La proprietà



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)



Codice oggetto: 25079069 - 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: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Una prima impressione

Questo bilocale di circa 64 m<sup>2</sup> al primo piano di un edificio plurifamiliare ben tenuto, costruito nel 1984, colpisce per le sue condizioni moderne e la disposizione ben progettata. L'edificio è stato sottoposto a regolare manutenzione e ampiamente modernizzato negli ultimi anni, inclusa l'installazione di un nuovo ascensore nel 2020. La zona giorno, pranzo e cucina open space costituisce il cuore dell'appartamento e offre accesso all'ampia terrazza esposta a sud con tenda da sole elettrica. Un punto di forza particolare è la vasca idromassaggio nell'adiacente giardino, ideale per rilassarsi in qualsiasi stagione. La silenziosa camera da letto e il bagno, completamente ristrutturato nel 2016, con doccia, sauna e attacco per la lavatrice, completano l'offerta. Un posto auto sotterraneo è incluso nel prezzo di acquisto. È prevista la ristrutturazione del garage sotterraneo; i fondi necessari sono già stati accantonati, il che si riflette nelle spese condominiali mensili. Ulteriori ammodernamenti, come il nuovo intonaco della facciata (2003) e la manutenzione degli infissi, comprese le nuove guarnizioni (2017), sottolineano le eccellenti condizioni generali dell'edificio. Attualmente, l'appartamento è condiviso con l'unità adiacente, ma amministrativamente sono separati. Il proprietario ripristinerà l'appartamento alle sue condizioni originali. C'è anche la possibilità di acquistare entrambi gli appartamenti a un prezzo scontato. L'appartamento è riscaldato tramite teleriscaldamento e offre finiture moderne e ben tenute. Negozi, mezzi pubblici e attività ricreative sono raggiungibili a piedi: ideale per single, coppie o pendolari. Saremo lieti di mostrarvi questo attraente appartamento di persona. Aspettiamo con ansia la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25079069 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25079069 - 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: 25079069 - 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/(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.

Codice oggetto: 25079069 - 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](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)