Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

# Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit 95 m², moderner Ausstattung, Outdoor-Küche und überdachtem Freisitz

***Codice oggetto: 25079070***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 349.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 95 m² • **VANI:** 3

**Codice oggetto: 25079070 - 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: 25079070 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25079070 |
| Superficie netta | ca. 95 m² |
| Piano | 1 |
| Vani | 3 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1984 |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 349.000 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 |

**Codice oggetto: 25079070 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt**

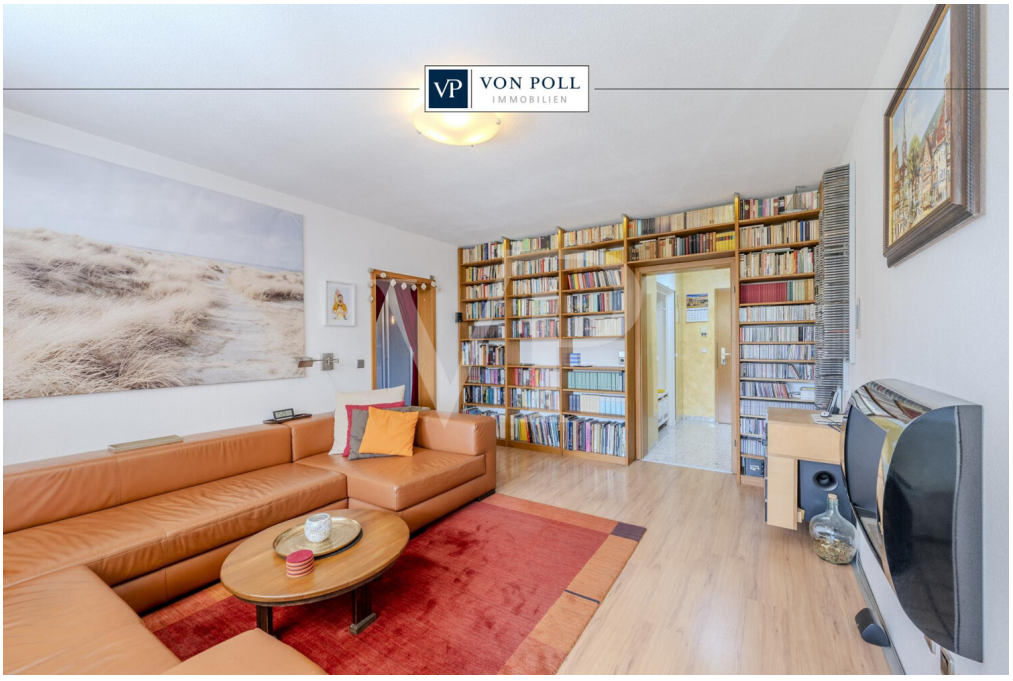
# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | Teleriscaldamento |
| Riscaldamento | Tele |
| Certificazione energetica valido fino a | 31.01.2028 |
| Fonte di alimentazione | Teleriscaldamento |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 114.60 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | D |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1984 |

**Codice oggetto: 25079070 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt**

# La proprietà



**Codice oggetto: 25079070 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25079070 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25079070 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25079070 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25079070 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25079070 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25079070 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25079070 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25079070 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt**

# La proprietà

**Codice oggetto: 25079070 - 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: 25079070 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt**

# Una prima impressione

Diese ca. 95 m² große Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1984 bietet eine ansprechende Kombination aus großzügigem Raumangebot, moderner Ausstattung und attraktiven Außenflächen.

Das Gebäude wurde kontinuierlich instand gehalten und zuletzt durch neue Aufzüge (2020) modernisiert.

Die Wohnung wurde 2003 umfassend saniert – inklusive Bodenbelägen und Badezimmer – und präsentiert sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Der offene Wohn-, Essbereich schafft ein angenehmes Raumgefühl und bildet das Zentrum der Wohnung. Die Küche stammt aus dem Jahr 2016 und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Das zusätzliche Gäste-WC wurde 2021 komplett erneuert.
Ein besonderes Highlight ist der großzügige Terrassen- und Außenbereich: Diese Wohnung verfügt über eine moderne Outdoor-Küche und einen überdachten Freisitz sowie einen anschließenden Gartenanteil – ideal für gesellige Stunden im Freien und entspanntes Wohnen im Grünen.

Ein im Kaufpreis enthaltener Tiefgaragenstellplatz sorgt für komfortables Parken. Eine Sanierung der Tiefgarage ist geplant; die Rücklagen dafür werden bereits aufgebaut, was sich im aktuellen Hausgeld widerspiegelt. Modernisierungen der gesamten Anlage – darunter die neu verputzte Fassade (2003) und Fensterwartung samt neuen Dichtungen (2017) – unterstreichen den gepflegten Zustand des Hauses.

Aktuell wird die Wohnung zusammen mit der angrenzenden Nachbareinheit genutzt, verwaltungstechnisch sind beide aber getrennt. Die Rückführung in den ursprünglichen Zustand übernimmt der Eigentümer. Optional bietet sich die Möglichkeit beide Wohnungen zu einem Vorteilspreis erwerben.

Die Wohnung wird über Fernwärme beheizt und überzeugt durch eine solide, moderne Ausstattung. Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV und Freizeitangebote sind bequem fußläufig erreichbar – ideal für Paare, kleine Familien oder Pendler, die Wert auf Wohnkomfort und eine attraktive Außenfläche legen.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Wohnung persönlich vor. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Codice oggetto: 25079070 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt**

# Dettagli dei servizi

Sanierungen/Renovierung:
2003: Fassade neu verputzt
2003: Wohnung inkl. Badezimmer umfassend saniert
2016: Neue Küche
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:
Großer Garten und Terrasse
Grohe-Home System in der Küche
Outdoor-Küche
Tiefgaragenstellplatz im Preis inklusive

**Codice oggetto: 25079070 - 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: 25079070 - 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25079070 - 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