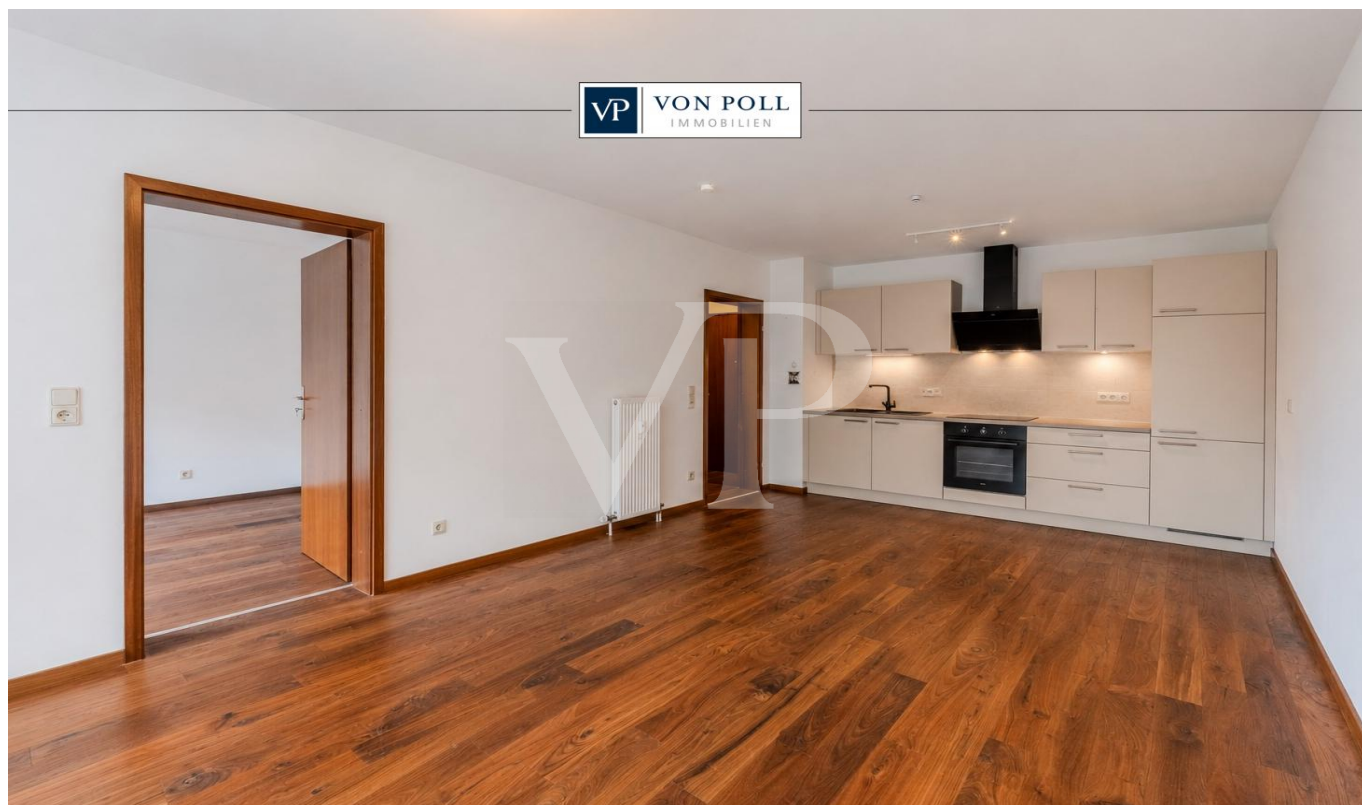


Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt - Pliensauvorstadt

# Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit großer Südterrasse, Sauna, Whirlpool und Tiefgaragenstellplatz

Codice oggetto: 26079032



PREZZO D'AFFITTO: 900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 64 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**Codice oggetto: 26079032 - 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: 26079032 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt -  
Pliensauvorstadt**

## **A colpo d'occhio**

Codice oggetto	<b>26079032</b>	Prezzo d'affitto	<b>900 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 64 m<sup>2</sup></b>	Costi aggiuntivi	<b>190 EUR</b>
Piano	<b>1</b>	Appartamento	<b>Piano</b>
Vani	<b>2</b>	Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2026</b>
Bagni	<b>1</b>	Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Anno di costruzione	<b>1984</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Duplex, 95 EUR (Affitto)</b>	Caratteristiche	<b>Terrazza, Sauna</b>

**Codice oggetto: 26079032 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt -  
Pliensauvorstadt**

## Dati energetici

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>Teleriscaldamento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Tele</b>	<b>Consumo finale di energia</b>	<b>114.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>31.01.2028</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>D</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Teleriscaldamento</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1984</b>

**Codice oggetto: 26079032 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt -  
Pliensauvorstadt**

## La proprietà



Codice oggetto: 26079032 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt -  
Pliensauvorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26079032 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt -  
Pliensauvorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26079032 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt -  
Pliensauvorstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 26079032 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt -  
Pliensauvorstadt**

## La proprietà



Codice oggetto: 26079032 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt -  
Pliensauvorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26079032 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt -  
Pliensauvorstadt

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26079032 - 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: 26079032 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt -  
Pliensauvorstadt**

## Una prima impressione

Diese ca. 64 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1984 überzeugt durch ihren modernen Zustand und eine durchdachte Raumaufteilung. Das Gebäude wurde regelmäßig instand gehalten und in den letzten Jahren umfassend modernisiert, darunter ein neuer Aufzug im Jahr 2020.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet Zugang zur großzügigen Südterrasse mit elektrischer Markise und Whirlpool. Besondere Highlights sind die eigene Sauna im Badezimmer – ideal für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit und eine komplett neue Küche mit hochwertigen Elektrogeräten im sehr modernen Stil. Das ruhige Schlafzimmer sowie das 2016 vollständig erneuerte Badezimmer mit Dusche, Sauna und Waschmaschinenanschluss runden das Angebot ab.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist zusätzlich für € 95,-/Monat zu bekommen. Weitere Modernisierungen wie die neu verputzte Fassade (2003) und die Fensterwartung samt neuer Dichtungen (2017) unterstreichen den gepflegten Allgemeinzustand.

Die Wohnung wird über Fernwärme beheizt und bietet einen zeitgemäßen, gepflegten Ausstattungsstandard. Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar – ideal für Singles, Paare oder Pendler.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Codice oggetto: 26079032 - 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**

**2026: Neue Einbauküche (im Mietpreis enthalten)**

**Ausstattungs-Highlights:**

**Sauna**

**Whirlpool**

**Große Terrasse**

**Tiefgaragenstellplatz (Duplex)**

**Neue Einbauküche**

**Codice oggetto: 26079032 - 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: 26079032 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt -  
Pliensauvorstadt**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26079032 - 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)**