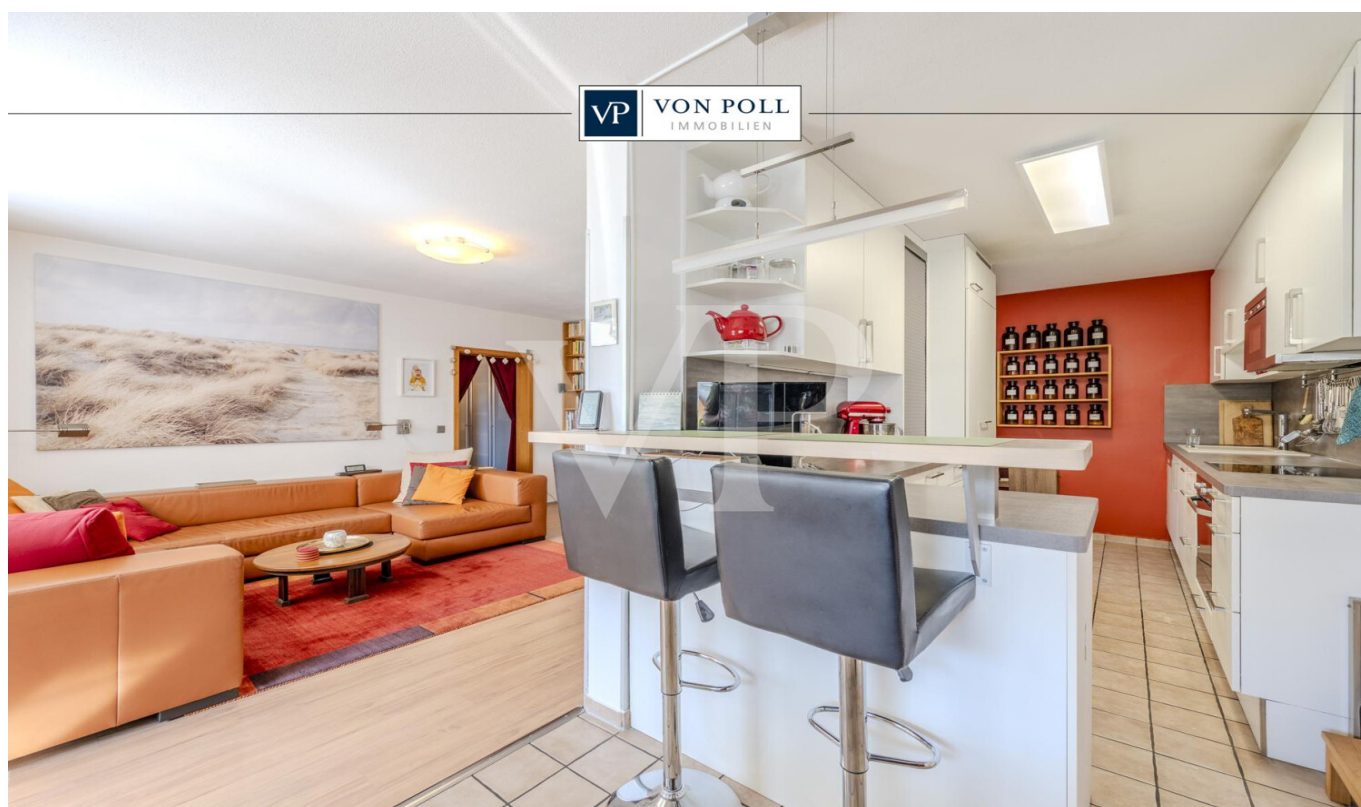


Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Modernisierte 5 Zimmer Wohnung mit zwei Tiefgaragenstellplätze, zwei Bäder, Sauna und Whirlpool!

Número da propriedade: 25079001



PREÇO DE COMPRA: 569.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m² • QUARTOS: 5

Número da propriedade: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Numa vista geral

Número da propriedade	25079001
Área	ca. 160 m²
Piso	1
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1984

Preço de compra	569.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital
Fonte de Energia	Remoto
Certificado Energético válido até	31.01.2028
Aquecimento	Aquecimento urbano

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	114.60 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984

Número da propriedade: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

O imóvel



Número da propriedade: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

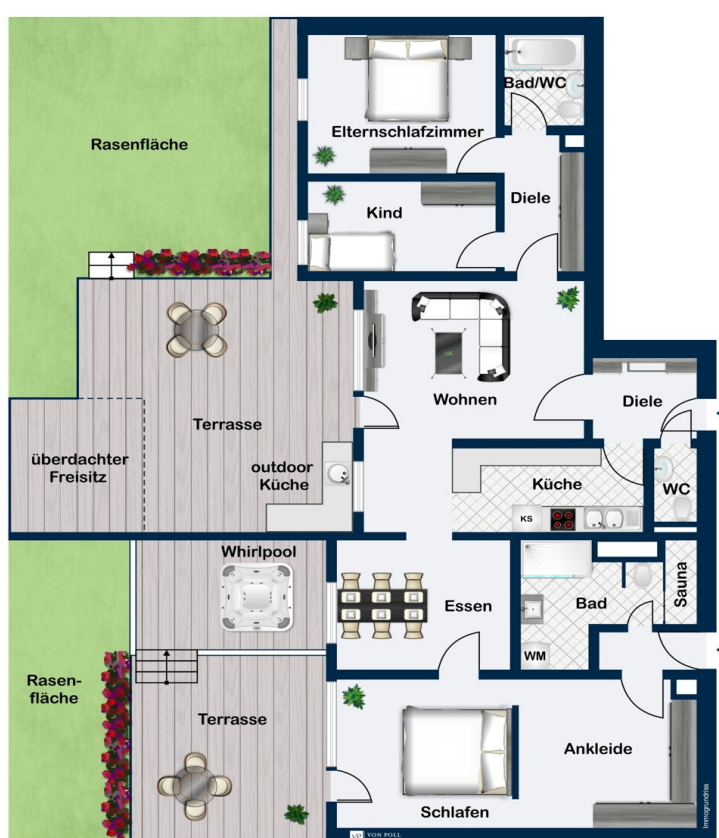
VP VON POLL IMMOBILIEN

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

Número da propriedade: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Uma primeira impressão

Diese außergewöhnliche Wohnmöglichkeit vereint zwei modernisierte Wohnungen zu einer großzügigen, offen gestalteten Wohneinheit mit insgesamt ca. 160 m² Wohnfläche. Die beiden im 1. Obergeschoss liegenden Einheiten wurden zusammengelegt und bieten damit ein Raumangebot, das in dieser Form selten auf dem Markt zu finden ist – ideal für anspruchsvolles Wohnen, generationenübergreifende Nutzung oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Beide Wohnungen wurden in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert:

Wohnung 1 (ca. 64 m²): Modernisierung 2016, inklusive hochwertigem Bad mit Sauna und Dusche.

Wohnung 2 (ca. 95 m²): Umfassende Sanierung 2003 (u. a. Bad, Bodenbeläge), Küche aus 2016, Gäste-WC erneuert 2021.

Die gesamte Einheit bietet damit einen gepflegten, zeitgemäßen Ausstattungsstandard mit zwei vollwertigen Bädern, einem zusätzlichen Gäste-WC sowie einen modern ausgestatteten Küchenbereichen.

Der kombinierte Grundriss ermöglicht vielseitige Nutzungskonzepte:

- weitläufige Wohn-, Ess- und Kochbereiche
- mehrere Schlafzimmer oder Homeoffice-Möglichkeiten
- Rückzugsräume für Paare, Familien oder Wohngemeinschaften
- ideale Option für Selbständige, die Wohnen und Arbeiten geschickt kombinieren möchten

Die Zusammenführung wurde so umgesetzt, dass beide Wohnungen verwaltungstechnisch weiterhin getrennt bestehen – eine Rückführung in zwei eigenständige Einheiten ist jederzeit möglich.

Die besonderen Highlights liegen im Außenbereich der beiden Wohnungen:

Terrasse Wohnung 1: große Südterrasse mit elektrischer Markise und Whirlpool

Terrasse Wohnung 2: Outdoor-Küche, überdachter Freisitz und direkter Zugang zum Gartenanteil

Zusätzlich bietet das hochwertige Bad der ersten Wohnung eine private Sauna, die den Wohnkomfort perfekt ergänzt.

Das Mehrfamilienhaus aus 1984 wurde laufend instand gehalten. Zu den

Modernisierungen zählen:

- neuer Aufzug (2020)
- neu verputzte Fassade (2003)
- Fensterwartung und neue Dichtungen (2017)

Zwei Tiefgaragenstellplätze sind im Kaufpreis enthalten. Eine Sanierung der Tiefgarage ist geplant; Rücklagen werden hierfür bereits aufgebaut (Das Hausgeld wird nach der Sanierung wieder gesenkt werden).

Die attraktive Wohnlage überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind bequem fußläufig zu erreichen.

Diese besondere Kombination zweier modernisierter Wohnungen bietet ein Wohnkonzept, das in Größe, Flexibilität und Ausstattung überzeugt. Ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiven Außenflächen suchen.

Gerne stellen wir Ihnen diese außergewöhnliche Wohnlösung persönlich vor. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número da propriedade: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25079001 - 73734 Esslingen am Neckar / Pliensauvorstadt – Pliensauvorstadt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Tobias Burkard

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: esslingen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com