

Esslingen – Mettingen

# Lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit moderner Ausstattung und grüner Umgebung!

Codice oggetto: 25079060



PREZZO D'AFFITTO: 1.200 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 76 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25079060 - 73733 Esslingen – Mettingen

- 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: 25079060 - 73733 Esslingen – Mettingen

## A colpo d'occhio

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Codice oggetto      | 25079060  |
| Superficie netta    | ca. 76 m² |
| Piano               | 2         |
| Vani                | 3         |
| Camere da letto     | 2         |
| Bagni               | 2         |
| Anno di costruzione | 1913      |

|                                       |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Prezzo d'affitto                      | 1.200 EUR                     |
| Costi aggiuntivi                      | 300 EUR                       |
| Appartamento                          | Maisonette                    |
| Modernizzazione /<br>Riqualificazione | 2022                          |
| Stato dell'immobile                   | Ristrutturato                 |
| Tipologia costruttiva                 | massiccio                     |
| Caratteristiche                       | Bagni di servizio,<br>Balcone |

Codice oggetto: 25079060 - 73733 Esslingen – Mettingen

## Dati energetici

|                                         |                           |
|-----------------------------------------|---------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato             |
| Riscaldamento                           | Tele                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 24.11.2030                |
| Fonte di alimentazione                  | Impianto di cogenerazione |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 62.60 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2019                             |

Codice oggetto: 25079060 - 73733 Esslingen – Mettingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25079060 - 73733 Esslingen – Mettingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25079060 - 73733 Esslingen – Mettingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25079060 - 73733 Esslingen – Mettingen

## La proprietà





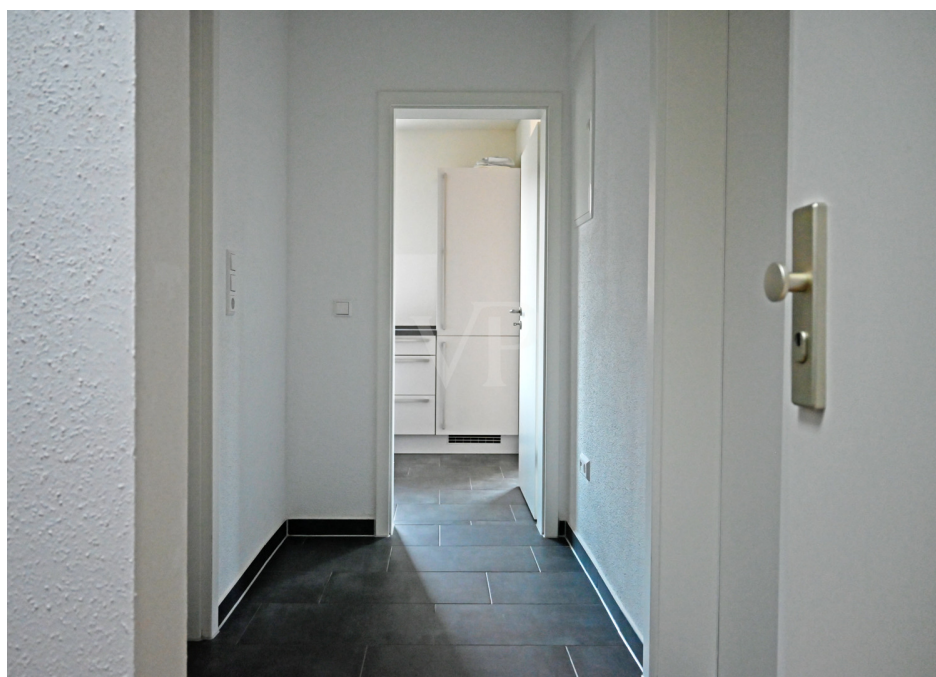
Codice oggetto: 25079060 - 73733 Esslingen – Mettingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25079060 - 73733 Esslingen – Mettingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25079060 - 73733 Esslingen – Mettingen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP [www.von-poll.com](http://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.

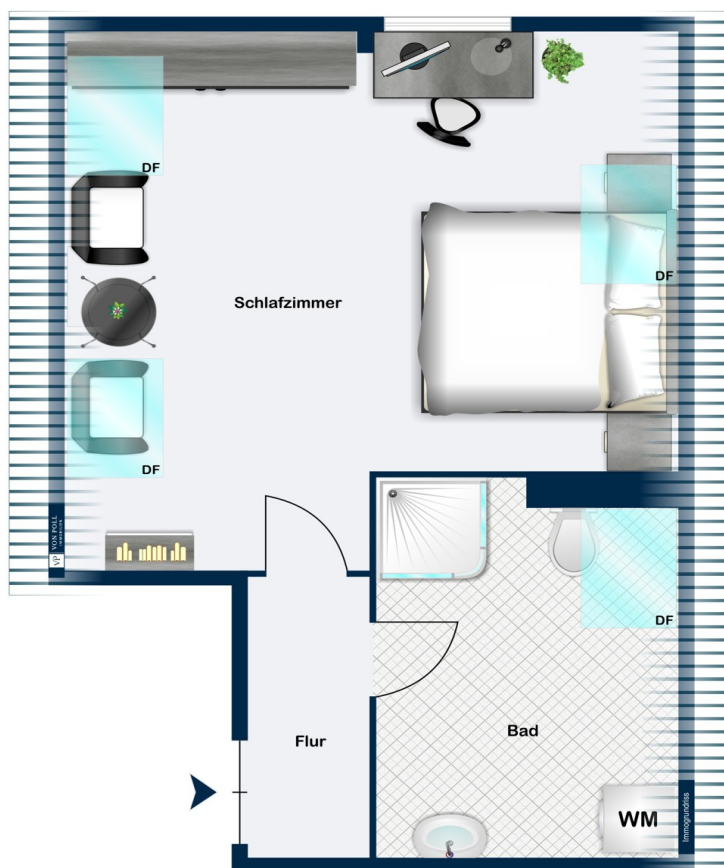
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

Codice oggetto: 25079060 - 73733 Esslingen – Mettingen

## 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: 25079060 - 73733 Esslingen – Mettingen

## Una prima impressione

Diese moderne und hochwertig sanierte Maisonette-Wohnung aus dem Jahr 1913 vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Mit einer Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup>, einer gehobenen Ausstattung und einer durchdachten Raumaufteilung bietet die Wohnung ein stilvolles Ambiente für komfortables Wohnen und Wohlfühlen.

Die im Jahr 2022 erfolgte Kernsanierung hat der Immobilie ein modernes Erscheinungsbild verliehen und sie auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Die hochwertige Einbauküche lädt zum Kochen und Genießen ein. Zwei moderne Badezimmer – eines davon mit Waschmaschinenanschluss – bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Zwei Schlafzimmer schaffen private Rückzugsorte für Ruhe und Erholung. Der helle Wohnbereich mit bodentiefer Fensterfront führt auf den großzügigen Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne.

Zur technischen Ausstattung gehören ein hochwertiger Sanitär-Ausbau, elektrische Rollläden sowie zwei großzügige Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten. Die Energieeffizienzklasse B unterstreicht die nachhaltige Bauweise und den modernen Energiestandard der Wohnung.

Die Maisonette-Wohnung präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch ihre zeitlose Eleganz. Mit einem ansprechenden Grundriss eignet sie sich ideal für Paare, kleine Familien oder Singles, die ein stilvolles und modernes Zuhause suchen.

Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Diese attraktive Wohnung bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht – in einer charmanten Altbauumgebung mit hochwertiger Ausstattung.

Codice oggetto: 25079060 - 73733 Esslingen – Mettingen

## Dettagli dei servizi

- \* Kernsanierung 2022
- \* Moderne und hochwertige Einbauküche
- \* Zwei Kellerräume
- \* Zwei Bäder
- \* Waschmaschinen-Anschluss innerhalb der Wohnung
- \* Hochwertige Bodenbeläge
- \* Elektrische Rollläden
- \* Energieeffizienzklasse "B"
- \* Großzügiger Balkon mit toller Aussicht ins Grüne
- \* Maisonette-Wohnung

Codice oggetto: 25079060 - 73733 Esslingen – Mettingen

## 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 Immobilie befindet sich im Stadtteil Mettingen., welcher sich etwa 2 Kilometer nordwestlich des Esslinger Stadtzentrums befindet.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern aus.

Die Lage der Immobilie ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die S-Bahn-Station "Mettingen" liegt nur etwa 3 Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung nach Stuttgart. Mehrere Buslinien bedienen die umliegenden Haltestellen und ermöglichen eine bequeme Anreise in die umliegenden Stadtteile und Gemeinden.

Einkaufsmöglichkeiten, sowie Bildungseinrichtungen befinden sich in fußläufiger Umgebung.



**Codice oggetto: 25079060 - 73733 Esslingen – Mettingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.11.2030.

Endenergiebedarf beträgt 62.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25079060 - 73733 Esslingen – Mettingen

## 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)