

Unterensingen – Unterensingen

# Familienparadies in begehrter Aussichtslage

Objektnummer: 24364013



KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 224,27 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 1.041 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24364013	Kaufpreis	1.150.000 EUR
Wohnfläche	ca. 224,27 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2021
Zimmer	8.5	Zustand der Immobilie	saniert
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>
Baujahr	2002	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	103.38 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.07.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 07021 - 50 44 88 0



Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

Objektnummer: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Die Immobilie





### WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,46% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,38% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,38% p.a.	3,46% p.a.
30 Jahre	3,81% p.a.	3,90% p.a.

Stand 01.08.2024

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

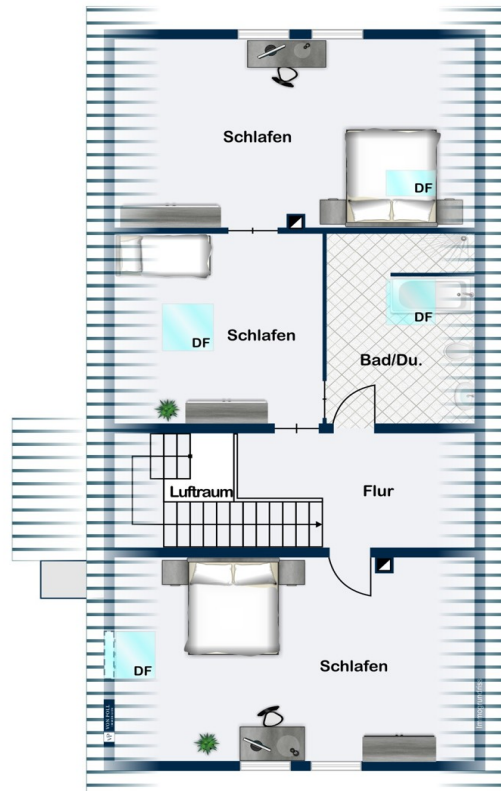
Blüme pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

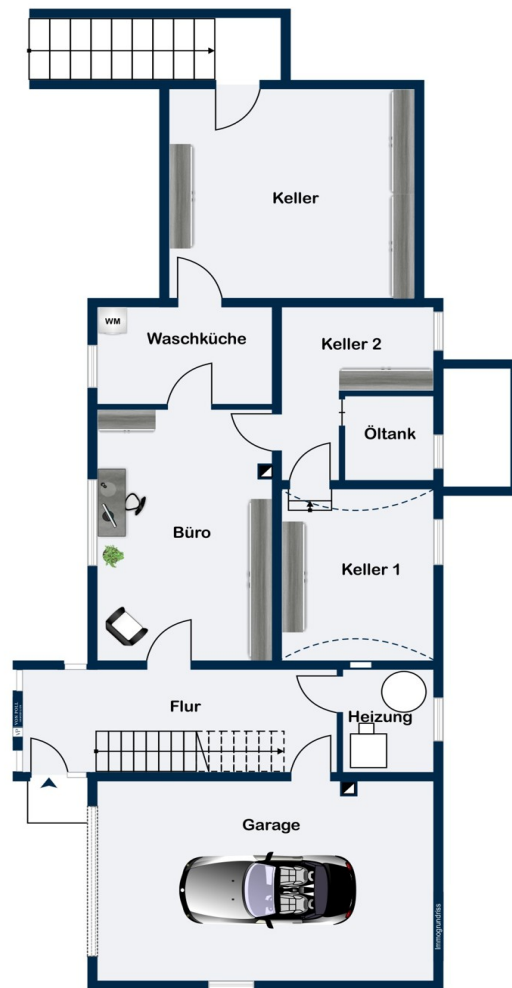
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen zu diesem herrlichen Familiendomizil in begehrter Aussichtslage von Unterensingen! Dieses einladende Einfamilienhaus ist in zwei liebevoll gestaltete Gartenbereiche mit Obst-Ernte-Garantie eingebettet. Es wurde im Jahr 2002 vollständig kernsaniert und umfangreich umgebaut. Dabei erhielt das ursprünglich 1954 erbaute Haus deutlich mehr Wohnfläche sowie ein vollumfängliches Uplift. Im Jahr 2021 erfolgte eine weitere stilvolle Renovierung, bei der die Küche, die Bodenbeläge, die Bäder und die Wände im gesamten Wohnbereich mit hochwertigen Materialien auf den neuesten Stand gebracht wurden. Hier können Sie und Ihre Familie sofort einziehen und auf über 220 Quadratmetern höchsten Wohnkomfort genießen. Das großzügige Grundstück von 1041 Quadratmetern liegt in einer der schönsten Wohngegenden Unterensingens und bietet neben einer atemberaubenden Aussicht eine perfekte Umgebung für Familien, die Wert auf eine freundliche und vertrauensvolle Nachbarschaft legen. Auch Paare und Freiberufler, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten, finden hier ausreichend Platz und Flexibilität. Der im Jahr 2002 durchgeführte Umbau entspricht modernen Wohnvorstellungen und bietet zahlreiche besondere Aufenthaltsorte. Die ruhige Lage, die herrliche Aussicht und die Gartenbereiche laden in besonderem Maße zu entspannenden Momenten ein. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kaminofen, umgeben vom Wintergarten, den beiden Terrassen und den Zugängen zu den Gärten. Die übergroße Designküche ist sehr hochwertig ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Große Fensterfronten garantieren Ihnen viel Licht und schaffen ein Gefühl von Offenheit und Weite, um nahtlos mit der umgebenden Natur zu verschmelzen. Auf dieser Ebene befindet sich ebenfalls der Elternbereich mit Schlafzimmer, einer kleinen Ankleide und einem großen Badezimmer mit Dusche. Für Ihre Besucher gibt es auf dieser Etage ein separates Gäste-WC. Im Obergeschoss wurden im Jahr 2021 durch Umgestaltung der Grundrisse ein sehr geschmackvolles Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie drei geräumige Schlafzimmer realisiert. Im Kellergeschoss erwarten Sie ein großzügiger Homeoffice-Bereich, eine Waschküche, ein Heizungsraum und zusätzliche Abstellräume. Eine clevere Lösung zur Gartenbewässerung wurde durch vier Zisternen mit einem Fassungsvermögen von je 1.500 Litern gefunden. Die Einzelgarage, die über einen direkten Zugang zum Wohnhaus verfügt, bietet Ihnen jederzeit einen trockenen und sauberen Zugang. Das Garagentor lässt sich elektrisch per Funkfernbedienung öffnen und schließen. Weitere komfortbringende Highlights, wie z.B. eine Wallbox oder die Haustüröffnung per Smart-Home-Lösung, sind in der detaillierten Beschreibung der Ausstattung beschrieben. Lassen Sie sich von diesem repräsentativen Haus verzaubern und entdecken Sie Ihren Ort der Ruhe und Geborgenheit. Ein einzugsbereites,

neuwertiges und modernes Zuhause, umgeben von einer liebevollen Nachbarschaft, steht für Sie bereit. Hier erwartet Sie eine Oase der Erholung und ein Zuhause, das Ihnen jeden Tag das Gefühl gibt, im wohlverdienten Urlaub zu sein. Wir freuen uns sehr darauf, Ihnen diese traumhafte Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen, und laden Sie herzlich ein, Ihre neuen vier Wände zu erkunden.

Objektnummer: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Ausstattung und Details

- Kernsanierung in 2002
  - vollumfängliche Modernisierung der Küche, Böden, Wände und Bäder in 2021
  - moderne Grundrisse
  - offener Kamin mit 5 KW Leistung und modernem Holzlagerplatz
  - einheitlicher, hochwertiger Vinylboden auf allen Etagen
  - großformatige Fliesen in den Bädern
  - hochwertiges großes Tageslicht-Badezimmer mit ebenerdiger XL-Dusche und Duravit-Dusch-WC
  - weiteres Tageslicht-Duschbad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne und WC im Dachgeschoss
  - separates Tageslicht Gäste-WC auf der Wohnetage
  - moderne Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten wie z. B. der Induktionsherd von Bora
  - indirekte Beleuchtung im Küchenbereich
  - große Terrasse aus Bambusholz auf der kühlen Nord-/Westseite mit herrlichem Obstbaumbestand
  - sonnige Süd-/Ost Terrasse mit Pavilion und Natursteinbrunnen (Zisternenanschluss) mit viel Platz für weitere Gestaltungsmöglichkeiten
  - Gartenbeleuchtung
  - elektrische Rolläden im Wohn-/Essbereich
  - Sprechanlage mit Smart-Home Funktion
  - Niedertemperatur-Öl-Zentralheizung
  - Einzelgarage mit direktem Zugang zum Wohnhaus, Sektionaltor und Wallbox
  - Stellplätze vor der Garage
  - große, schöne Gartenanlage mit altem Baubestand
  - Wintergarten
  - separate Terrasse aktuell als Grillplatz genutzt
  - Home-Office Bereich auf der Eingangsebene, ideal auch für Kundenempfang
  - Filteranlage an der Hauptwasserleitung, zusätzliche Filteranlage für gesundes Wasser in der Küche
- 
- Zisternenanlage mit einem Fassungsvermögen von etwa 4 x 1.500 Liter für die Bewässerung rund ums Haus
  - ansprechendes offenes Treppenhaus mit Massivholz-Stufen aus geölter Erle
  - 2-fach-verglaste Holz-Alufenster
  - Einbruchschutzgitter auf der Gartenetage



- moderne Flächenheizkörper

Objektnummer: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Alles zum Standort

Unterensingen liegt als Gemeinde im Landkreis Esslingen, etwa 4 Kilometer von Nürtingen und knapp 20 km von Esslingen entfernt. Es befindet sich im Naturraum Nürtinger-Esslinger Neckartal. Angrenzende Gemeinden sind Nürtingen und Oberboihingen, Wendlingen und Köngen, Wolfschlugen und Neuhausen. Unterensingen ist durch die Bundesstraße 313 an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Die Autobahn A8 ist circa 3,5 Kilometer entfernt und über den Anschluss Wendlingen erreichbar. Die Buslinie 184 bringt Sie bequem sowohl nach Nürtingen, als auch nach Wendlingen, wo Anschlüsse entweder über die S1 von oder an die Regionalbahnlinie Stuttgart/Tübingen bestehen. Unterensingen verfügt über eine Grundschule und drei Kindergärten im Ort.

Objektnummer: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 103.38 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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. 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.

Objektnummer: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Krohe

---

Marktstraße 52 Kirchheim unter Teck  
E-Mail: [kirchheim@von-poll.com](mailto:kirchheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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