

Unterensingen – Unterensingen

# Familienparadies in begerter Aussichtslage

VP azonosító: 24364013



VÉTELÁR: 1.150.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 224,27 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8.5 • FÖLDTERÜLET: 1.041 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Áttekintés

|                          |  |
|--------------------------|--|
| VP azonosító             | 24364013                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 224,27 m <sup>2</sup>                  |
| Tet? formája             | Nyeregtet?                                 |
| Szobák                   | 8.5  |
| Hálósobák                | 5  |
| FÜRD?SZOBÁK              | 2  |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 2002                                       |
| PARKOLÁSI<br>LEHET?SÉGEK | 2 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Vételár                     | 1.150.000 EUR   |
| Ház                         | Családi ház   |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2021  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Részleges Felújított  |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd   |
| Hasznos terület             | ca. 53 m <sup>2</sup>   |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha        |

VP azonosító: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Áttekintés: Energia adatok

|  |                |
|--|----------------|
| Fűtési rendszer                                    | Központi fűtés |
| Energiaforrás                                      | Olaj           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 18.07.2034     |
| Energiaforrás                                      | Olaj           |

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány  |
| Teljes energiaigény  | 103.38 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2002                        |



VP azonosító: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VP azonosító: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Az ingatlan





### 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!

Bäume pflanzen für Klima  
GROW MY TREE

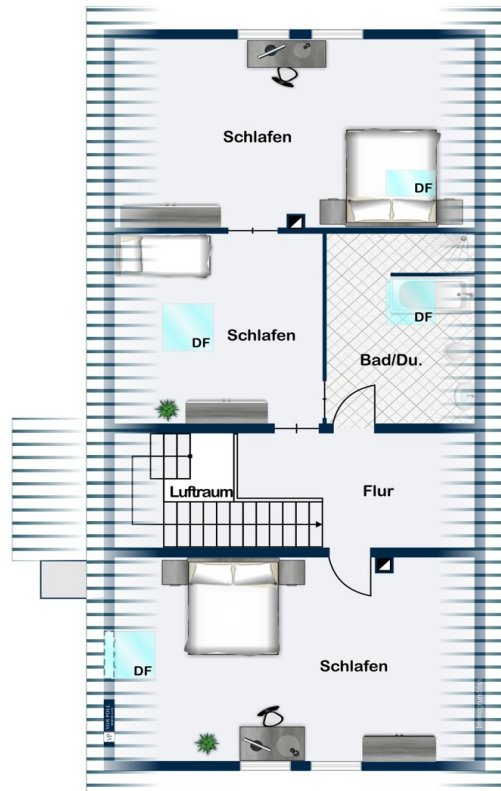
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

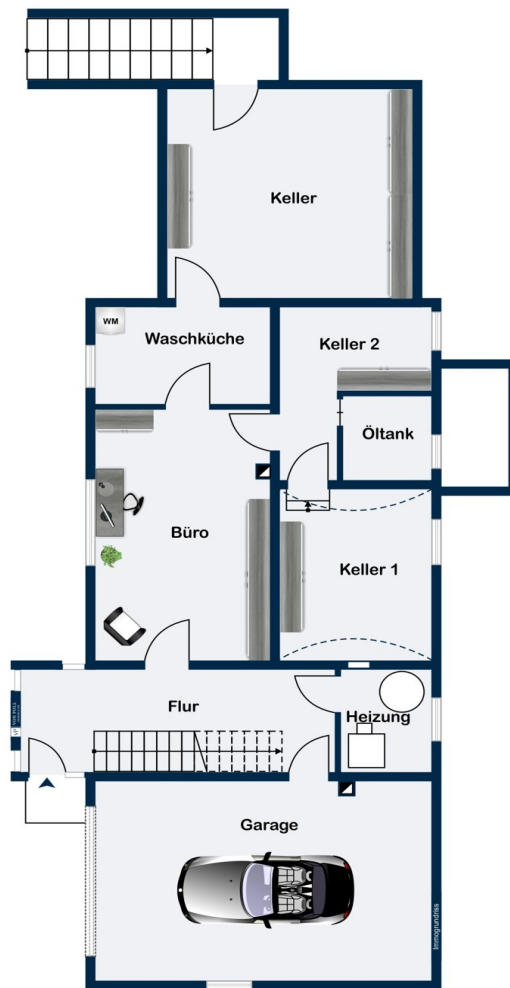
VP azonosító: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Részletes felszereltség

- 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



VP azonosító: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24364013 - 72669 Unterensingen – Unterensingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Michael Krohe

---

Marktstraße 52 Kirchheim Teck alatt  
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)