Plochingen – Plochingen-Stadtmitte

# Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und Tiefgaragenstellplatz

*Objektnummer: 26364038*



KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 42.8 $m^2$ • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26364038 - 73207 Plochingen – Plochingen-Stadtmitte


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

Objektnummer: 26364038 - 73207 Plochingen – Plochingen-Stadtmitte

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26364038 |
| Wohnfläche | ca. 42.8 m² |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1994 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 149.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2026 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Balkon |

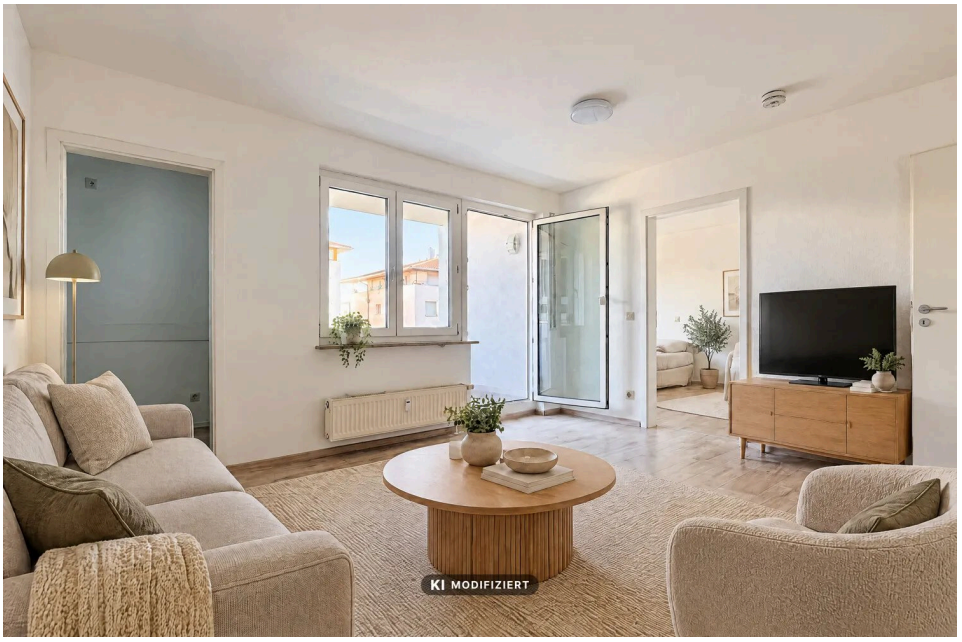
Objektnummer: 26364038 - 73207 Plochingen – Plochingen-Stadtmitte

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern | Endenergie-verbrauch | 107 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 22.10.2028 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 1994 |

Objektnummer: 26364038 - 73207 Plochingen – Plochingen-Stadtmitte

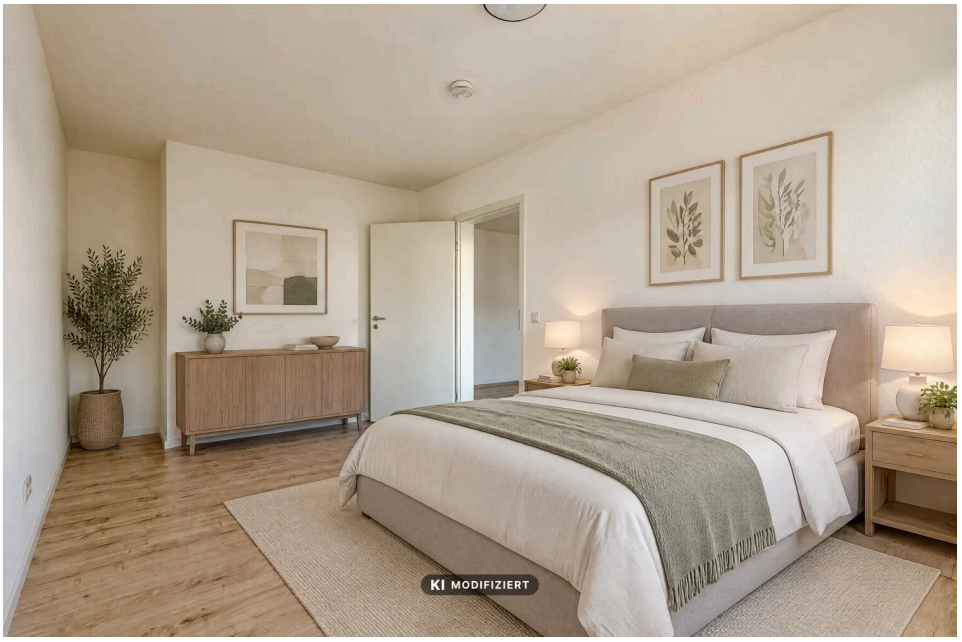
# Die Immobilie






Objektnummer: 26364038 - 73207 Plochingen – Plochingen-Stadtmitte

# Die Immobilie






Objektnummer: 26364038 - 73207 Plochingen – Plochingen-Stadtmitte

# Die Immobilie






Objektnummer: 26364038 - 73207 Plochingen – Plochingen-Stadtmitte

# Die Immobilie






Objektnummer: 26364038 - 73207 Plochingen – Plochingen-Stadtmitte

# Die Immobilie






Objektnummer: 26364038 - 73207 Plochingen – Plochingen-Stadtmitte

# Die Immobilie





Objektnummer: 26364038 - 73207 Plochingen – Plochingen-Stadtmitte

# Die Immobilie





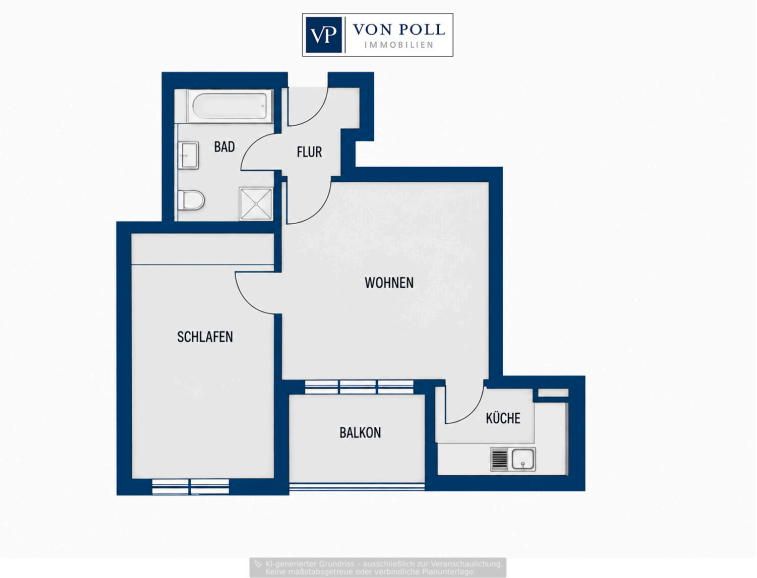
Objektnummer: 26364038 - 73207 Plochingen – Plochingen-Stadtmitte

# Die Immobilie



Objektnummer: 26364038 - 73207 Plochingen – Plochingen-Stadtmitte

# 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: 26364038 - 73207 Plochingen – Plochingen-Stadtmitte

# Ein erster Eindruck

Diese modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit einem frisch sanierten Duschbad in Plochingen bietet auf ca. 43 m² Wohnfläche ein attraktives Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und ist zugleich eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger. Ein durchdachter Grundriss, helle Räume und ein überdachter Balkon schaffen ein angenehmes Wohnambiente, das auf Anhieb überzeugt.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1994 und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Herzstück der Wohnung ist der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich, der durch seine freundliche Atmosphäre und den schönen Lichteinfall begeistert. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den überdachten Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet und zu entspannten Stunden an der frischen Luft einlädt.

Das gut geschnittene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett, einen Kleiderschrank und eine praktische Nische.

Die separate Küche verfügt über Tageslicht und lässt sich ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten. Eine Einbauküche ist derzeit nicht vorhanden, sodass Sie die Möglichkeit haben, diesen Bereich ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack und Ihren individuellen Bedürfnissen einzurichten.

Besonders ansprechend präsentiert sich das kürzlich sanierte Badezimmer mit seiner zeitgemäßen und modernen Ausstattung und einer komfortablen Dusche. Besonders komfortabel ist der vorhandene Waschmaschinen Anschluss.

Die hellen Wandflächen und der moderne sowie pflegeleichte Bodenbelag unterstreichen den freundlichen Gesamteindruck der Wohnung.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist, rundet dieses attraktive Immobilienangebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ob als erstes eigenes Zuhause, als komfortabler Zweitwohnsitz oder als Kapitalanlage – diese Wohnung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Gelegenheit zum Immobilienerwerb.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen diese schöne Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen. Überzeugen Sie sich selbst von ihrem Charme und den Möglichkeiten, die sie Ihnen bietet.

Objektnummer: 26364038 - 73207 Plochingen – Plochingen-Stadtmitte

# Alles zum Standort

Die Stadt Plochingen liegt im Landkreis Esslingen, rund 20 Kilometer südöstlich von Stuttgart, und verbindet eine attraktive Wohnlage mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer sehr guten Verkehrsanbindung. Die reizvolle Lage am Zusammenfluss von Neckar und Fils sowie die Nähe zum Schurwald bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Plochingen. Die Umgebung bietet ein angenehmes Wohnumfeld und verbindet die Vorzüge einer überschaubaren Stadt mit der Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart.

Plochingen verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Bäckereien, Apotheken, Ärzten und gastronomischen Angeboten. Die charmante Innenstadt mit ihrem historischen Marktplatz, kleinen Geschäften und gemütlichen Cafés lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Auch Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Plochingen ist ein wichtiger regionaler Verkehrsknotenpunkt und bietet mit der S-Bahn-Linie S1 sowie Regionalzugverbindungen eine komfortable Anbindung an Stuttgart und die umliegenden Städte. Über die Bundesstraßen B10 und B313 sind sowohl die Landeshauptstadt als auch die umliegenden Wirtschaftsstandorte gut erreichbar.

Auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz: Die nahe gelegenen Grünflächen, Spazier- und Radwege entlang des Neckars sowie die weitläufigen Waldgebiete des Schurwaldes bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung. Kulturelle Akzente setzen unter anderem das bekannte Hundertwasserhaus und die historische Innenstadt.

Die Lage vereint somit eine gute Nahversorgung, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten – ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und Berufspendler, die stadtnah wohnen und gleichzeitig von einem angenehmen Wohnumfeld profitieren möchten.

Objektnummer: 26364038 - 73207 Plochingen – Plochingen-Stadtmitte

# Sonstige Angaben

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: 26364038 - 73207 Plochingen – Plochingen-Stadtmitte

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck
Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0
E-Mail: kirchheim@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com