

Exposé

Dachgeschosswohnung in Esslingen

****ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE mit über 5% Rendite
oder Selbstnutzung****



Objekt-Nr. OM-331744

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **349.900 €**

73728 Esslingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1902	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	96,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	23,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	117 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten und wunderschönen Altbau aus dem Jahr 1902 und bietet mit einer Wohnfläche von 95,73 m² großzügigen Raum zum Wohnen. Das Gebäude ist ein ruhiges Drei-Parteien-Haus mit einer harmonischen Hausgemeinschaft.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, bei der alle Zimmer direkt vom Flur aus zugänglich sind. Die Räume werden derzeit als WG-Zimmer genutzt und bieten den Bewohnern ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die voll ausgestattete Einbauküche, die mit Elektrogeräten ausgestattet ist und den Bewohnern eine funktionale und stilvolle Kochumgebung bietet. Das angrenzende Tageslichtbad verfügt über eine großzügige Dusche sowie einen großen Waschtisch und Platz für eine Waschmaschine. Ergänzend dazu gibt es ein separates WC mit Fenster, das für zusätzliche Flexibilität sorgt.

Neben den Wohnräumen bietet die Wohnung auch praktische Lagermöglichkeiten. Auf der Bühne steht ein zusätzlicher Lagerraum zur Verfügung, während im Keller zwei weitere Lagerräume ausreichend Platz für persönliche Gegenstände oder gemeinschaftlich genutzte Utensilien bieten.

Dank der Kombination aus historischem Charme, gepflegtem Zustand und funktionaler Ausstattung bietet diese Wohnung den besonderen Flair eines stilvollen Altbaus.

Die Wohnung ist derzeit als WG vermietet mit einer Gesamtjahresbruttomiete von 17.292 Euro.

Abzüglich der Nebenkosten und des Hausgelds liegt die Rendite bei ca. 5% mit zukünftig weiterem Steigerungspotenzial.

Zum Haus gehören zwei Stellplätze, die derzeit ohne feste Zuordnung durch die Hausbewohner genutzt werden. Weitere öffentliche Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

Ausstattung

- Einbauküche
- Wohnräume mit Laminatboden, Parkettboden, Dielenboden
- Küche, Bad, WC mit Fliesen
- Elektrogeräte (inkl. neuem großen Kühlschrank und neuem Geschirrspüler)
- Neue Waschmaschine im Bad
- Internet

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Diese Wohnung stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar. Die Wohngemeinschaft ist fest vermietet und generiert stabile Mieteinnahmen, wodurch sie eine sichere und rentable Anlage darstellt.

Die Wohnung eignet sich bei Eigenbedarf jedoch ebenso zur Selbstnutzung.

Die Nettokaltmiete beträgt 1.515 € pro Monat, zuzüglich 255 € für Nebenkosten und Abschläge. Dies sorgt für eine solide Nettomietrendite von über 5% und macht die Immobilie besonders interessant für Investoren, die auf langfristige Erträge setzen.

Durch die kontinuierliche Nachfrage nach WG-tauglichem Wohnraum, insbesondere in gefragten Lagen wie Esslingen, bietet dieses Objekt eine nachhaltige Wertstabilität und eine attraktive Perspektive für die Zukunft.

Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich im Herzen von Esslingen am Neckar. Die Stadt besticht durch ihre einzigartige Kombination aus historischem Charme und moderner Infrastruktur. Mit ihrer malerischen Altstadt, den verwinkelten Gassen und zahlreichen Fachwerkhäusern gehört Esslingen zu den schönsten Städten der Region Stuttgart.

Die zentrale Lage der Wohnung bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Esslingen ist in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Stuttgart sowie in das weitere Umland. Zahlreiche Bus- und Bahnlinien sorgen für eine optimale Erreichbarkeit aller Stadtteile und wichtiger Ziele in der Umgebung.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend: In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Wochenmärkte, die ein vielfältiges Angebot an frischen Lebensmitteln und regionalen Produkten bieten. Cafés, Restaurants und Bäckereien laden zum Verweilen ein und machen das Viertel besonders lebenswert.

Für Studierende und Hochschulangehörige ist die Lage besonders attraktiv, da die renommierte Hochschule Esslingen in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar ist. Mit ihrem breiten Studienangebot und der praxisnahen Ausbildung zieht sie zahlreiche Studierende an und prägt das Stadtbild.

Die Wohnung vereint urbanes Wohnen mit historischem Flair und bietet eine perfekte Mischung aus Zentralität, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



gepflegtes, schönes Treppenhaus



Zimmer 2 mit Dachschräge

Exposé - Galerie



und originale Dielenboden



Blick von Wohnungstür in Flur

Exposé - Galerie



Flur - Blick zur Wohnungstür



Einbauküche ...

Exposé - Galerie



... mit Elektrogeräten ...



... und Sitzmöglichkeit

Exposé - Galerie



Tageslichtbad mit Dusche ...



... und großem Waschtisch

Exposé - Galerie



Zimmer 1 mit neuem Bodenbelag



und frisch gestrichenen Wänden

Exposé - Galerie



Zimmer 3 mit Parkettboden



Kleine Kammer, die als ...

Exposé - Galerie



... Büro genutzt wird



separates WC

Exposé - Galerie



Hausansicht von Hinterhof

The floor plan shows a residential building with the following rooms and dimensions:

- KAMMER 1:** 132 x 80
- WC:** 64 x 56
- KUCHE:** 86 x 98
- DIELE:** 257
- TREPPENH.:** 1200
- BAD:** 230 x 150
- WOHNEN 1:** 174.5 x 177.5
- SCHLAFEN:** 154.5 x 154.5
- WOHNEN 2:** 460 x 460

Dimensions and offsets are provided for all walls and openings. The overall dimensions of the building are 12.50m by 10.97m.

Seite 13/13