

Exposé

Wohnung in Esslingen

**Investieren leicht gemacht – Kapitalanlage zum
Vermögensaufbau in gefragter Lage *PROVISIONSFREI***



Objekt-Nr. OM-427404

Wohnung

Verkauf: **309.000 €**

Ansprechpartner:
Hahn

Weinbergstr. 19
73730 Esslingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	101,96 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	6,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	320 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung ist eine attraktive und unkomplizierte Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag in Höhe von 1.161 € Kaltmiete.

Mit der monatlichen Kaltmiete eignet sie sich besonders gut als Investition – dank attraktiver Mieteinnahme und attraktivem Einkaufspreis, bereits unter Marktwert.

Die Wohnung ist seit mehreren Jahren zuverlässig vermietet. Die sympathische Mieter-Familie zahlt pünktlich, legt großen Wert auf Ordnung und Sauberkeit und möchte sehr gerne weiterhin in der Wohnung bleiben. Ein Mieterwechsel ist daher nicht notwendig – ein klarer Vorteil für Anleger, die sofortige und planbare Einnahmen schätzen.

Der Zustand der Wohnung ist gepflegt und kann bei einem zukünftigen Mieterwechsel ohne Renovierungsaufwand genauso weiter vermietet werden.

Ein echtes Highlight ist der traumhafte Sonnenbalkon mit Südausrichtung und einem kilometerweitem Blick durch das Neckartal und ins Grüne. Mit diesem einmaligem Merkmal finden Sie immer langfristige Mieter.

Weitere Pluspunkte:

- Mit Einzelgarage am Haus
- Kellerraum
- Niedriges Hausgeld
- Professionelle Hausverwaltung
- Kein Verwaltungsaufwand, da langfristig vermietet

Eine solide und sichere Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive – ideal für Anleger, die Wert auf wenig Verwaltungsaufwand, Steueroptimierung und Vermögensaufbau legen.

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Die langjährigen Mieter gehen äußerst sorgsam mit der Wohnung um (Nichtraucher, keine Haustiere), was sich unmittelbar im Erscheinungsbild widerspiegelt. Alle Bereiche wurden fortlaufend instand gehalten – die Wohnung befindet sich in einem ordnungsgemäßen, nachhaltig gepflegten Zustand.

Zur Werterhaltung und Modernisierung wurden über die Jahre regelmäßig Maßnahmen umgesetzt:

- 1995: Erneuerung der Bodenbeläge sowie Modernisierung von Bad und WC in der Wohnung
- 2000: Aufwertung der Fassade
- 2006: Einbau doppelt verglaster Kunststofffenster in der Wohnung
- 2006: Komplette Dacherneuerung inkl. Neueindeckung, Dämmung und Austausch der Dachfenster

Auch das Gemeinschaftseigentum überzeugt durch einen soliden und gepflegten Gesamtzustand. Das Gebäude verfügt über eine zuverlässige Öl-Zentralheizung sowie einen trockenen Keller.

Insgesamt handelt es sich um eine ehrliche, substanzstarke Immobilie mit kontinuierlich gepflegtem Bestand – eine sichere Investition für Kapitalanleger mit Fokus auf stabile Vermietung, Werterhalt und langfristigen Vermögensaufbau.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

- PROVISIONSFREI – direkt vom Eigentümer – ohne Makler
 - Keine Maklerprovision, daher schont es das Eigenkapital
- Langfristig vermietet
 - Ruhiges, zuverlässiges Mietverhältnis, keine Neuvermietung notwendig
- Niedriges Hausgeld
 - Effiziente Kostenstruktur und gute laufende Wirtschaftlichkeit
- Professionelle Hausverwaltung
 - Betriebskostenabrechnung und Verwaltung sind organisiert – kein Eigenaufwand
- Keine offenen Sanierungen oder Instandhaltungsrückstände
 - Planungssicherheit und kein kurzfristiger Investitionsbedarf
- Solide Massivbauweise in gepflegtem Zustand
 - Werthaltige Substanz und nachhaltige Qualität
- Einzelgarage vorhanden
 - Zusätzlicher Komfort und Wertsteigerungspotenzial, sowie gute Vermietbarkeit
- Ideal als Kapitalanlage
 - Geeignet zum Vermögensaufbau, Steuern sparen und zur Ergänzung eines bestehenden Portfolios

Lage

Die Weinbergstraße liegt in einem begehrten, gewachsenen Wohngebiet von Esslingen in ruhiger Hanglage oberhalb des Neckartals. Die attraktive Aussichtslage in Verbindung mit der sehr guten Erreichbarkeit bietet eine seltene Kombination aus Ruhe und Urbanität. Die Nähe zur Innenstadt, das familienfreundliche Umfeld und die konstant hohe Nachfrage schaffen beste Voraussetzungen für eine langfristig stabile Vermietbarkeit.

Esslingen zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten der Region Stuttgart. Die historische Altstadt, kurze Wege, ein breites Bildungsangebot sowie die Nähe zu namhaften Arbeitgebern sorgen für hohe Lebensqualität und eine nachhaltig starke Wohnraumnachfrage.

Infrastruktur & Anbindung

Die Nahversorgung ist komfortabel und fußläufig erreichbar:

- ca. 600 m zur Innenstadt Esslingen-Zell (Einkauf, Bäcker, Apotheken, Cafés, Restaurants)
- ca. 700 m zum S-Bahn-Bahnhof Esslingen-Zell mit direkter Verbindung nach Stuttgart
- Schulen (ca. 500 m) und Kindergärten (ca. 800 m) in kurzer fußläufiger Entfernung

Sehr gute regionale Anbindung:

- Stuttgart Innenstadt: ca. 20 Minuten
- Flughafen / Messe Stuttgart: ca. 25 Minuten
- Tübingen / Reutlingen: ca. 30 Minuten
- Autobahn A8: schnell erreichbar über die B10

Ruhiges Wohnen mit Aussicht, kurze Wege und ein etabliertes Wohnumfeld – ein Standort mit hoher Wohnqualität, geringer Fluktuation und dauerhaft verlässlicher Vermietbarkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,34 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Südbalkon mit Weitblick

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkonzugang



Kinderzimmer mit Balkonzugang

Exposé - Galerie



Helles Kinderzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche mit EBK



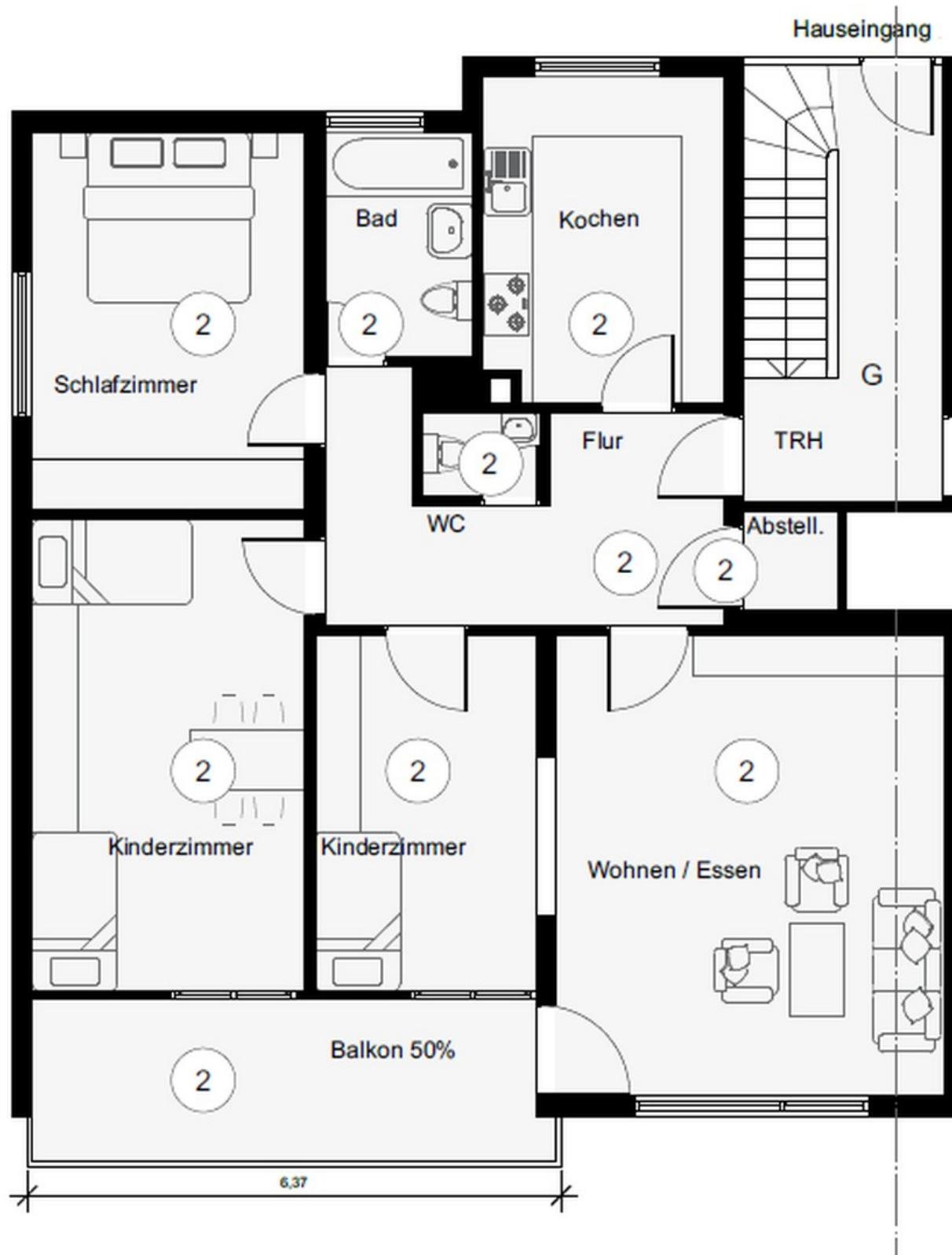
WC

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss