

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Esslingen

**Helle 3 Zi-Wohnung mit Balkon und Garage in  
Aussichtsreicher Lage als Kapitalanlage  
\*PROVISIONSFREI\***



Objekt-Nr. OM-429834  
**Dachgeschoßwohnung**

Verkauf: **180.000 €**

Ansprechpartner:  
Hahn

Weinbergstr. 19  
73730 Esslingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1970	Hausgeld mtl.	160 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	58,14 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung bietet eine attraktive und unkomplizierte Kapitalanlage mit einem stabilen monatlichen Miettertrag von 678 € Kaltmiete (ohne Garage).

Durch die solide Miethöhe in Kombination mit einem attraktiven Kaufpreis – unterhalb des aktuellen Marktwerts – eignet sich das Objekt hervorragend für Investoren, die Wert auf langfristigen Vermögensaufbau durch Wertsteigerung legen.

Die Wohnung ist seit mehreren Jahren vermietet. Die Mieterfamilie zahlt stets pünktlich und geht sehr sorgfältig mit der Immobilie um. Ordnung und Sauberkeit sind selbstverständlich. Die Mieter übernehmen beispielsweise sogar die Kehrwoche für eine ältere, körperlich eingeschränkte Nachbarin.

Der Gesamtzustand der Wohnung ist gepflegt. Bei einem zukünftigen Mieterwechsel kann sie voraussichtlich ohne größeren Renovierungsaufwand erneut vermietet werden.

Ein besonderes Plus ist der Balkon, der die ruhige Wohnlage zusätzlich aufwertet. Die Kombination aus ruhiger Wohnung, Balkon, Waschmaschinenanschluss in der Wohnung und optional dazu erwerbbare Einzelgarage macht das Objekt sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv.

Weitere Vorteile im Überblick:

- Eigener Kellerraum
- Niedriges Hausgeld
- Professionelle Hausverwaltung
- Kein zusätzlicher Verwaltungsaufwand durch bestehendes Mietverhältnis
- Einzelgarage direkt am Haus (Optional dazu erwerbar- eigenes Grundbuch), diese ist aktuell NICHT vermietet und steht leer

Eine solide und nachhaltige Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive – ideal für Anleger, die auf Stabilität, überschaubaren Aufwand und kontinuierlichen Vermögensaufbau setzen.

## 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:

- 2000: Aufwertung der Fassade
- 2006: Komplette Dacherneuerung inkl. Neueindeckung, Dämmung und Austausch der Dachfenster
- 2022: Teilweise Erneuerung der Bodenbeläge und Streichen der Wände

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:**  
Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

- PROVISIONSFREI – direkt vom Eigentümer – ohne Makler
  - Keine Maklerprovision, daher schont es das Eigenkapital
- Niedriges Hausgeld
- Professionelle Hausverwaltung
- Solide Massivbauweise in gepflegtem Zustand
- Einzelgarage vorhanden, optional dazu erwerbar und kann zusätzlich vermietet werden für ca. 80€
- Ideal als Kapitalanlage
  - Geeignet zum Vermögensaufbau, Steuern sparen und zur Ergänzung eines bestehenden Portfolios

## Lage

Die Weinbergstraße befindet sich in einem beliebten, gewachsenen Wohngebiet von Esslingen in ruhiger Hanglage oberhalb des Neckartals. Die Kombination aus attraktiver Aussicht und sehr guter Erreichbarkeit verbindet entspanntes Wohnen mit urbaner Nähe. Die familienfreundliche Umgebung und die konstant hohe Nachfrage sichern eine langfristig stabile Vermietbarkeit.

Esslingen gehört zu den gefragtesten Wohnlagen im Großraum Stuttgart. Die historische Altstadt, kurze Wege, ein breites Bildungsangebot und die Nähe zu starken Arbeitgebern stehen für hohe Lebensqualität und nachhaltige Wohnraumnachfrage.

### Infrastruktur & Anbindung

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem 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, Kindergärten ca. 800 m entfernt

Auch regional ist der Standort hervorragend angebunden:

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

Ruhige Wohnlage mit Aussicht und kurzen Wegen – ein Standort mit dauerhaft hoher Attraktivität und stabiler Nachfrage.

### 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

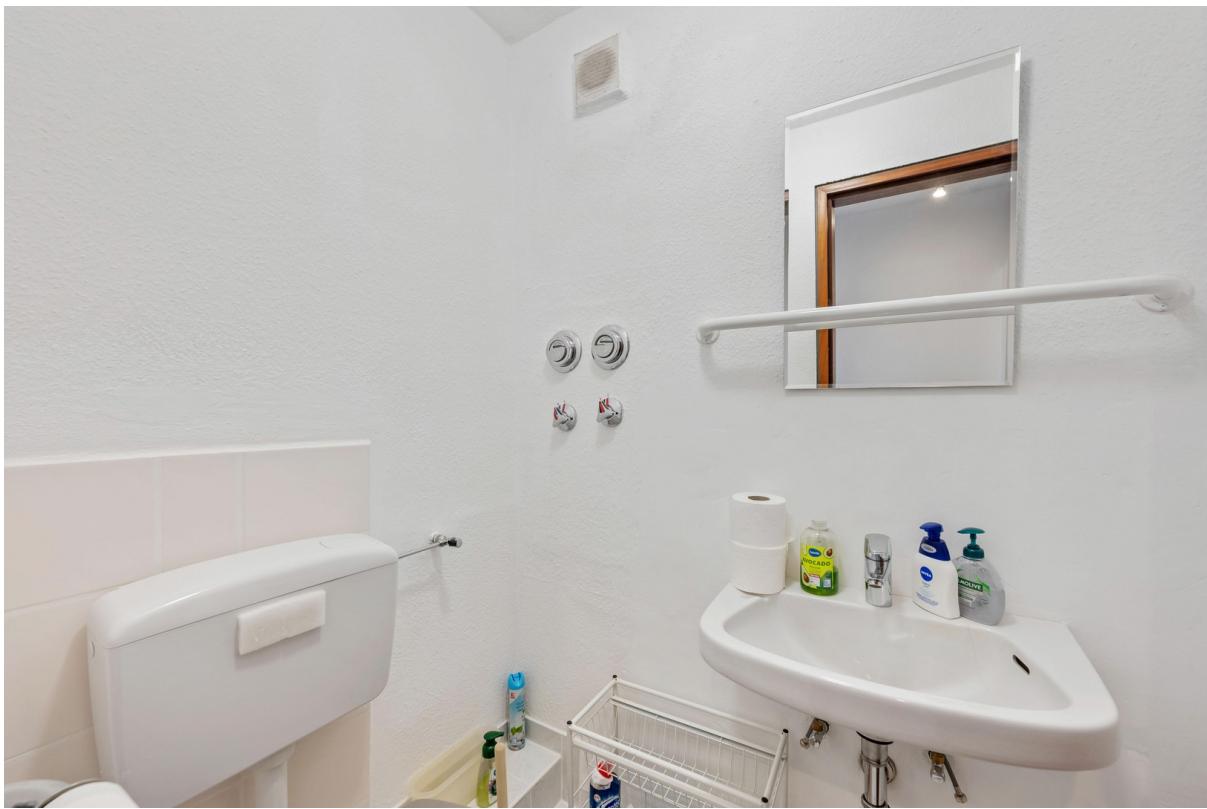


Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Küche



WC

# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse

