

Exposé

Wohnung in Esslingen

**WOW! Helle 4-Zi.-Wohnung mit Südbalkon, 12km
Weitblick & Einzelgarage in Toplage - OHNE MAKLER**



Objekt-Nr. OM-431325

Wohnung

Verkauf: **309.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Hans

73728 Esslingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	101,87 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	319 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gut instand gehaltene Wohnung stellt eine attraktive und unkomplizierte Kapitalanlage dar und erzielt einen stabilen Mietertrag von aktuell 1.161 € Kaltmiete monatlich.

Das einmalige Highlight ist der großzügige Südbalkon mit 180° Weitblick, herrlichem Sonnenverlauf und weitem Blick über das Neckartal ins Grüne. Über 12 Kilometer können Sie weit schauen! Absolut einzigartig! Dieses seltene Merkmal sorgt dauerhaft für eine hohe Vermietbarkeit und langfristig zufriedene Mieter.

Die Wohnung ist seit mehreren Jahren durchgehend vermietet. Die freundliche Mieterfamilie zahlt zuverlässig und pünktlich, geht sehr sorgsam mit der Wohnung um und möchte gerne weiterhin dort wohnen bleiben. Ein Mieterwechsel ist somit nicht erforderlich – ein großer Vorteil für Investoren, die planbare und sofortige Einnahmen bevorzugen.

Der gepflegte Zustand ermöglicht es, die Wohnung auch bei einem späteren Mieterwechsel ohne größeren Renovierungsaufwand erneut zu vermieten.

!! Erdgeschoss, aber dennoch führen einige Stufen zum Hauseingang - siehe Bilder !!

Weitere Vorteile im Überblick:

- Einzelgarage direkt am Haus
- Separater Kellerraum
- Geringes Hausgeld
- Erfahrene, professionelle Hausverwaltung
- Minimaler Verwaltungsaufwand durch langfristiges Mietverhältnis (seit 11.2023)

Eine solide Kapitalanlage mit nachhaltiger Perspektive – ideal für Anleger, die auf stabile Erträge, steuerliche Vorteile und langfristigen Vermögensaufbau setzen.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem äußerst gepflegten Zustand. Die langjährigen Mieter behandeln das Objekt sehr achtsam (Nichtraucher, keine Haustiere), was sich deutlich im Gesamtbild widerspiegelt. Sämtliche Bereiche wurden regelmäßig instand gehalten, sodass sich die Einheit heute in einem ordentlichen und nachhaltig erhaltenen Zustand präsentiert.

Zur Sicherung und Steigerung des Immobilienwerts wurden im Laufe der Jahre kontinuierlich Modernisierungen vorgenommen:

- 1995: Neue Bodenbeläge sowie Modernisierung von Bad und WC innerhalb der Wohnung
- 2000: Fassadensanierung
- 2006: Einbau von doppelt verglasten Kunststofffenstern
- 2006: Vollständige Dacherneuerung inklusive Neueindeckung, Dämmung und Austausch der Dachfenster

Auch das Gemeinschaftseigentum hinterlässt einen soliden und gepflegten Eindruck. Beheizt wird das Gebäude über eine zuverlässige Öl-Zentralheizung; zudem steht ein trockener Kellerbereich zur Verfügung.

Insgesamt handelt es sich um eine werthaltige Immobilie mit fortlaufend gepflegter Substanz – eine verlässliche Kapitalanlage für Investoren, die auf dauerhafte Vermietbarkeit, Substanzerhalt und nachhaltigen Vermögensaufbau setzen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

- Provisionsfrei – Verkauf direkt durch den Eigentümer – ohne Makler
- Es fällt keine Käuferprovision an, wodurch Ihr eingesetztes Eigenkapital geschont wird
- Seit Jahren zuverlässig vermietet
- Stabiles und ruhiges Mietverhältnis, keine Neuvermietung erforderlich
- Geringes Hausgeld
- Schlanke Kostenstruktur mit attraktiver laufender Wirtschaftlichkeit
- Erfahrene Hausverwaltung
- Verwaltung und Nebenkostenabrechnung sind professionell organisiert – kein eigener Aufwand
- Keine ausstehenden Sanierungen oder Rückstände
- Hohe Planungssicherheit ohne kurzfristigen Investitionsbedarf
- Massiv errichtetes Gebäude in gepflegtem Zustand
- Nachhaltige Bauqualität mit solider Substanz
- Einzelgarage inklusive
- Zusätzlicher Komfort, gutes Vermietungspotenzial und langfristiger Mehrwert
- Optimal für Kapitalanleger
- Geeignet für strukturierten Vermögensaufbau, steuerliche Vorteile und als Ergänzung eines bestehenden Immobilienportfolios

Lage

Die Weinbergstraße befindet sich in einem gewachsenen und sehr gefragten Wohngebiet von Esslingen – ruhig gelegen in attraktiver Hangposition oberhalb des Neckartals. Die erhöhte Aussichtslage kombiniert mit der hervorragenden Erreichbarkeit schafft eine besondere Verbindung aus entspanntem Wohnen und urbaner Nähe. Innenstadt, familienfreundliche Strukturen und die anhaltend starke Nachfrage bilden ideale Voraussetzungen für eine dauerhaft stabile Vermietung.

Esslingen gehört zu den beliebtesten Wohnlagen im Großraum Stuttgart. Die historische Altstadt, kurze Distanzen im Alltag, ein vielfältiges Bildungsangebot sowie die Nähe zu renommierten Arbeitgebern stehen für hohe Lebensqualität und eine konstant ausgeprägte Nachfrage nach Wohnraum.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist bequem zu Fuß möglich:

- rund 600 m zur Innenstadt Esslingen-Zell mit Einkaufsmöglichkeiten, Bäckern, Apotheken, Cafés und Restaurants
- ca. 700 m zum S-Bahnhof Esslingen-Zell mit direkter Anbindung nach Stuttgart
- Schulen in etwa 500 m Entfernung sowie Kindergärten in ca. 800 m

Auch regional ist die Lage hervorragend angebunden:

- Stuttgart Zentrum: etwa 20 Minuten
- Flughafen und Messe Stuttgart: rund 25 Minuten

- Tübingen / Reutlingen: ca. 30 Minuten
- Die A8 ist über die B10 zügig erreichbar

Ruhige Aussichtslage, gewachsene Nachbarschaft und kurze Wege im Alltag – ein Standort mit hoher Wohnattraktivität, geringer Mieterfluktuation und nachhaltiger Vermietungsperspektive.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,45 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ausblick vom Wohnzi. + Balkon

Exposé - Galerie



Zi. 1 -Wohnzi. lt. Grundriss



Zi. 2 -Kinderzi. lt. Grundriss

Exposé - Galerie



Zi. 3 - Kinderzi. lt. Grundriss



Zi. 4 - Schlafzi. lt. Grundriss

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Küche



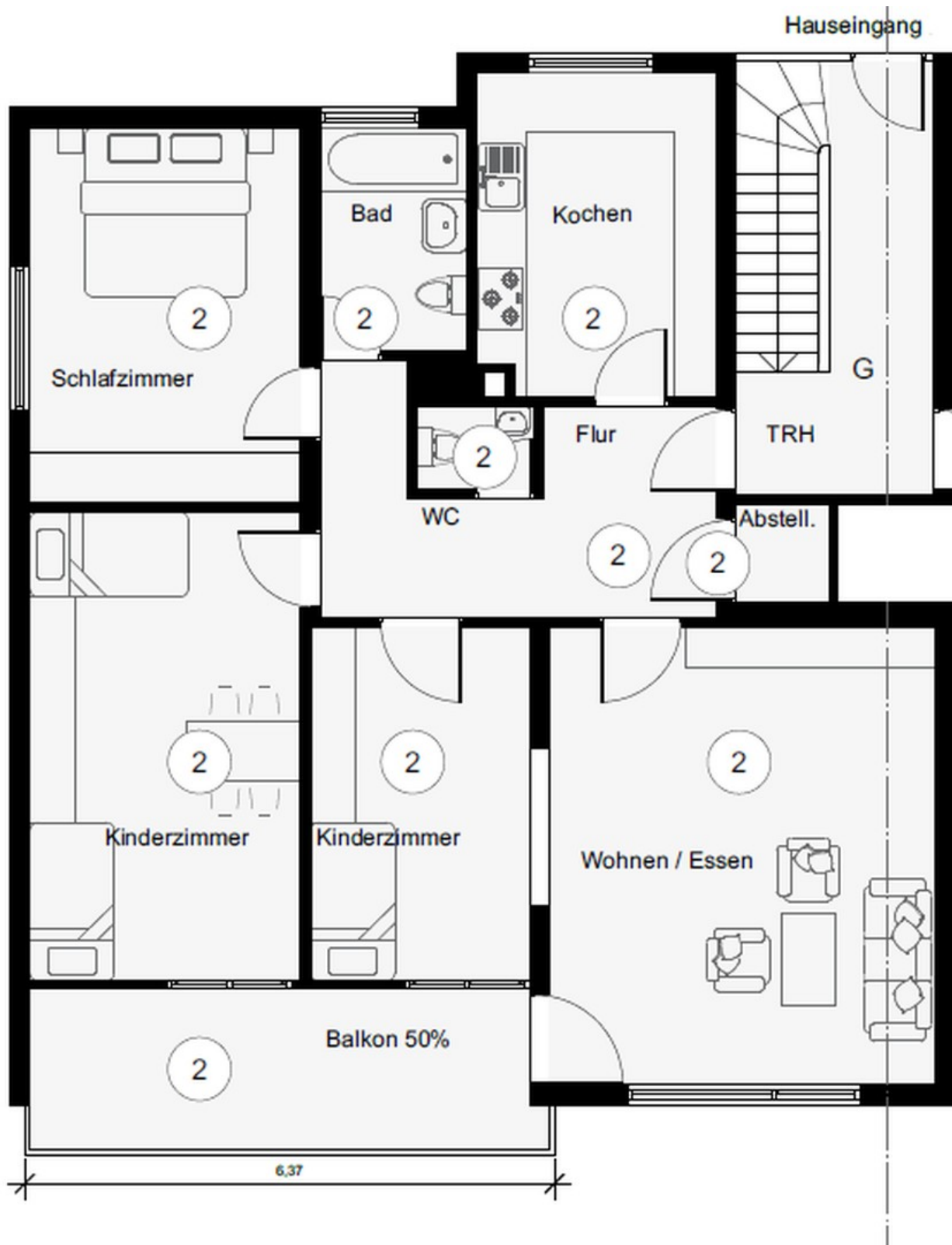
WC

Exposé - Galerie



Ansicht des Hauses

Exposé - Grundrisse



Grundriss