

Exposé

Wohnung in Esslingen

**Licht, Sonne, Weitblick: 4-Zi.-Wohnung mit Südbalkon,
Garage und Panoramablick *PROVISIONSFREI***



Objekt-Nr. OM-438129

Wohnung

Verkauf: **298.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Hans

Weinbergstr. 21
73730 Esslingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1971	Hausgeld mtl.	211 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	101,79 m²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	8,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung bietet eine unkomplizierte und attraktive Möglichkeit zur Kapitalanlage. Aktuell wird eine stabile Kaltmiete von 1.161 € monatlich erzielt – eine verlässliche Einnahmequelle von Beginn an.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Südbalkon mit beeindruckendem 180°-Weitblick. Der Blick reicht über das Neckartal bis ins Grüne – mit einer Sichtweite von über 12 Kilometern. Diese außergewöhnliche Aussicht in Kombination mit optimaler Sonnenlage macht die Wohnung besonders begehrt und sichert langfristig eine sehr gute Vermietbarkeit.

Die Wohnung ist seit mehreren Jahren durchgehend vermietet. Die aktuelle Mieterfamilie überzeugt durch Zuverlässigkeit, pünktliche Mietzahlungen und einen sehr pfleglichen Umgang mit der Immobilie. Ein Mieterwechsel ist nicht notwendig, da die Mieter gerne weiterhin in der Wohnung bleiben möchten – ein klarer Vorteil für Investoren, die Wert auf sofortige und planbare Einnahmen legen.

Dank des guten Zustands lässt sich die Wohnung auch künftig bei einem eventuellen Mieterwechsel ohne größeren Renovierungsaufwand neu vermieten.

Hinweis: Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, jedoch sind einige Stufen bis zum Hauseingang vorhanden (siehe Bilder).

Weitere Pluspunkte:

- Einzelgarage direkt am Haus
- Separater Kellerraum
- Niedriges Hausgeld
- Professionelle und erfahrene Hausverwaltung
- Geringer Verwaltungsaufwand durch bestehendes Mietverhältnis (seit 11/2023)

Eine solide Investition mit langfristiger Perspektive – ideal für Anleger, die auf stabile Erträge und nachhaltigen Vermögensaufbau setzen.

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Die langjährigen Mieter gehen äußerst sorgfältig mit der Immobilie um (Nichtraucher, keine Haustiere), was sich im gesamten Erscheinungsbild widerspiegelt. Alle Bereiche wurden laufend instand gehalten, sodass die Einheit heute einen ordentlichen und nachhaltig guten Zustand aufweist.

Zur Werterhaltung und Weiterentwicklung der Immobilie wurden über die Jahre hinweg regelmäßig Modernisierungen durchgeführt:

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

Auch das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem soliden und gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine zuverlässige Öl-Zentralheizung, zudem steht ein trockener Kellerbereich zur Verfügung.

Insgesamt handelt es sich um eine substanzstarke und kontinuierlich gepflegte Immobilie – ideal für Investoren, die auf nachhaltige Vermietbarkeit, Werterhalt und langfristigen Vermögensaufbau setzen.

Hausgeld:

58,26 € auf den Mieter umlegbare Kosten

149,61 € nicht umlegbare Kosten (incl. 98€ Rücklagen)

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- Provisionsfrei – Direktverkauf durch den Eigentümer
- Keine Käuferprovision – Ihr Eigenkapital bleibt vollständig für die Investition erhalten
- Langjährig zuverlässig vermietet
- Stabiles, ruhiges Mietverhältnis ohne Leerstand oder Neuvermietungsaufwand
- Niedriges Hausgeld
- Effiziente Kostenstruktur mit attraktiver laufender Rendite
- Professionelle Hausverwaltung
- Verwaltung und Abrechnungen sind zuverlässig organisiert – kein eigener Aufwand erforderlich
- Keine offenen Maßnahmen oder Rückstände
- Hohe Planungssicherheit ohne kurzfristigen Investitionsbedarf
- Solide Bauweise und gepflegte Substanz
- Massiv errichtetes Gebäude mit nachhaltiger Qualität
- Einzelgarage inklusive
- Zusätzlicher Komfort, gute Vermietbarkeit und langfristiger Mehrwert
- Ideal für Kapitalanleger
- Perfekt geeignet für strukturierten Vermögensaufbau, steuerliche Vorteile und zur Ergänzung eines bestehenden Portfolios

Lage

Die Weinbergstraße liegt in einem etablierten und stark nachgefragten Wohngebiet von Esslingen. In ruhiger Hanglage oberhalb des Neckartals verbindet sie eine attraktive Aussicht mit sehr guter Erreichbarkeit. Diese Kombination aus entspanntem Wohnen und Nähe zur Stadt macht den Standort besonders interessant. Die gewachsene Infrastruktur, familienfreundliche Umgebung und die konstant hohe Nachfrage bieten beste Voraussetzungen für eine langfristig stabile Vermietung.

Esslingen zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten im Großraum Stuttgart. Die historische Altstadt, kurze Wege im Alltag, ein breites Bildungsangebot sowie die Nähe zu namhaften Arbeitgebern sorgen für eine hohe Lebensqualität und eine nachhaltig starke Nachfrage nach Wohnraum.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

Die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar:

- ca. 600 m zur Innenstadt Esslingen-Zell mit Einkaufsmöglichkeiten, Bäckern, Apotheken, Cafés und Restaurants
- rund 700 m zum S-Bahnhof Esslingen-Zell mit direkter Verbindung nach Stuttgart

- Schulen in etwa 500 m Entfernung sowie Kindergärten in ca. 800 m

Auch die regionale Anbindung ist hervorragend:

- Stuttgart Zentrum: ca. 20 Minuten
- Flughafen und Messe Stuttgart: ca. 25 Minuten
- Tübingen / Reutlingen: etwa 30 Minuten
- Schnelle Anbindung an die A8 über die B10

Ruhige Lage mit Weitblick, gewachsene Nachbarschaft und kurze Wege – ein Standort mit hoher Wohnqualität, stabiler Mietnachfrage und langfristiger Perspektive.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,89 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Helles Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Helles Kinderzimmer 1 + Balkon



Helles Schlafzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Ruhiges Kinderzimmer 2



Helle Küche mit EBK

Exposé - Galerie

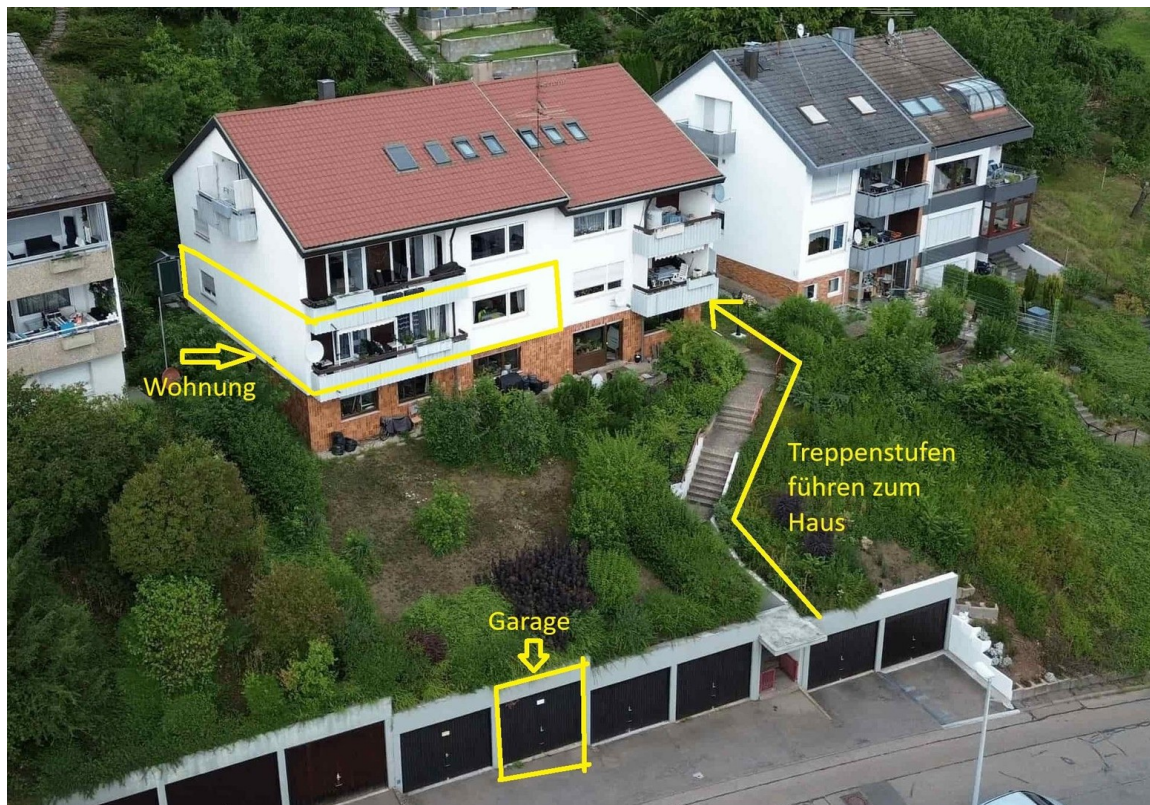


Helles Tageslichtbad



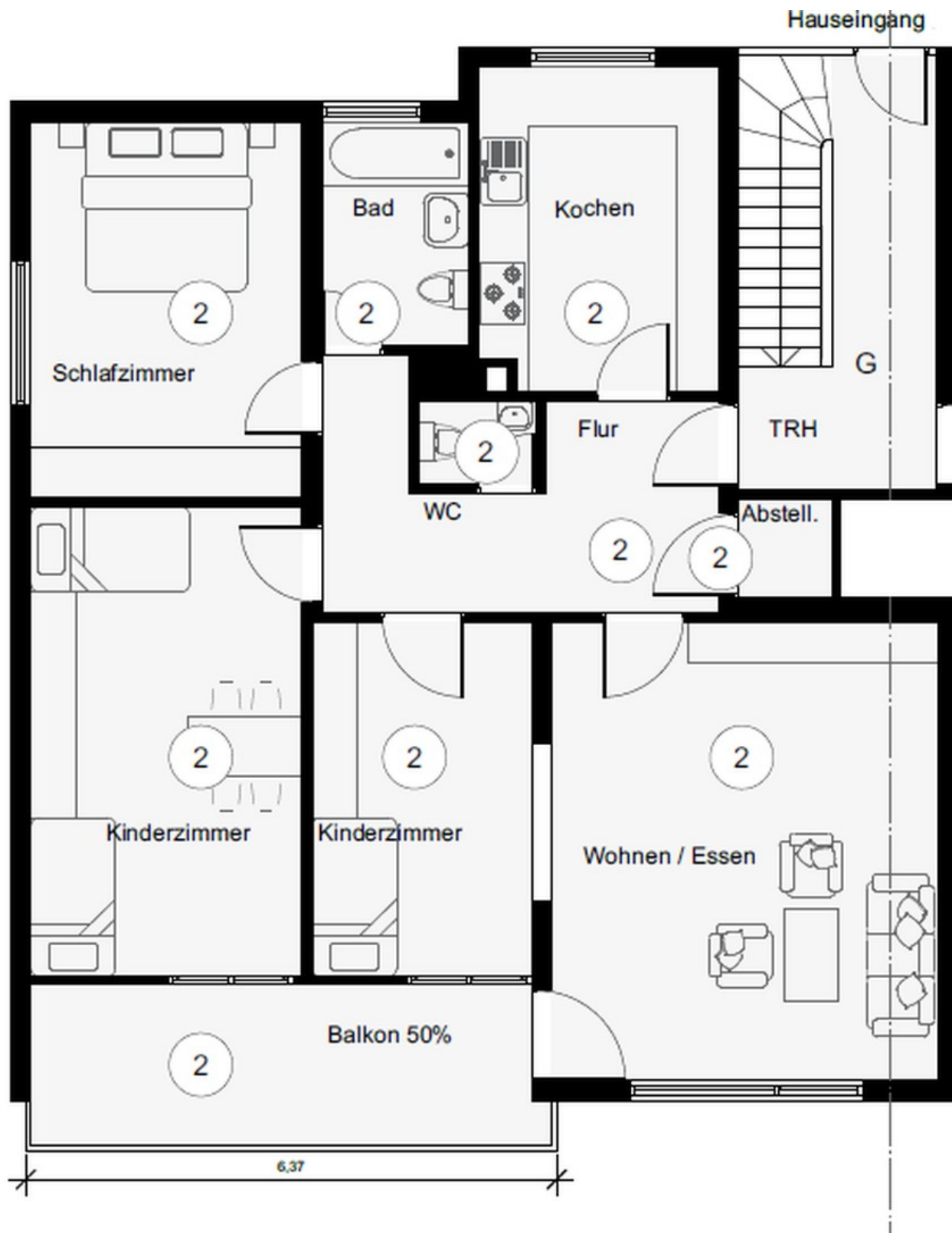
Gäste WC mit Handwaschbecken

Exposé - Galerie



Hausansicht + Garage

Exposé - Grundrisse



Grundriss