

Exposé

Wohnung in Esslingen am Neckar

TOP LAGE ESSLINGEN – EIGENNUTZ ODER WG- KAPITALANLAGE (PROVISIONSFREI)



3Zi - SOFORT FREI

Objekt-Nr. OM-443763

Wohnung

Verkauf: **240.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Moser

73728 Esslingen am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	54,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	4,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	144 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

TOP LAGE ESSLINGEN – EIGENNUTZ ODER WG-KAPITALANLAGE (PROVISIONSFREI)

Zentrale 3-Zimmer-Wohnung mit flexibler Nutzung und stabiler Vermietbarkeit

FRISCH MODERNISIERT mit neuer Einbauküche (2025)

KEY FACTS

- + Sofort verfügbar – flexibel nutzbar
- + 3 Zimmer-Eigentumswohnung (ca. 54 m²)
- + Von 2013 bis 2024 erfolgreich als 3er-WG vermietet
- + ca. 5,5% Brutto-Rendite / 12.660 EUR IST-Kaltemieteinnahmen p.a.
- + Sehr niedrige laufende Kosten (Hausgeld nur 140 EUR)
- + Heizung erneuert (2013)
- + Kleine, übersichtliche WEG mit nur 4 Einheiten
- + Möbelübernahme (WG-Konzept) ge. Aufpreis möglich (ca. 5.000 EUR)
- + Kaufpreis: 240.000 EUR
- + Provisionsfrei / direkt vom Eigentümer

NUTZUNG

- + EIGENNUTZ
- + sofort bezugsfrei
- + ideale Innenstadtlage
- + effizienter Grundriss
- + KAPITALANLAGE
- + bewährtes WG-Konzept über viele Jahre
- + zuletzt 12.660 EUR Kaltmiete p.a.
- + stabile Nachfrage nach WG-Zimmern

BESCHREIBUNG

- + Von 2013 bis 2024 erfolgreich als 3er-WG vermietet (stabile Mieteinnahmen)
- + Im Anschluss modernisiert und vom Eigentümer selbst genutzt
- + Gepflegter Zustand ohne kurzfristigen Investitionsbedarf
- + Funktionaler Grundriss mit 3 separat nutzbaren Zimmern
- + Ideal für erneute WG-Vermietung oder Eigennutzung

- + Sofort verfügbar
- + Kombination aus zentraler Lage und sehr niedrigen laufenden Kosten
- + Attraktiv für Kapitalanleger und Eigennutzer
- + Übernahme des fertigen WG-Konzepts / Möblierung gegen Aufpreis möglich (ca. 5.000 EUR)

GEBÄUDE / WOHNUNG

-
- + Kleine, übersichtliche WEG mit nur 4 Einheiten
 - + Baujahr ca. 1956 (gepflegter Zustand)
 - + Gas-Etagenheizung (2013)
 - + Laufend instand gehalten
 - + Wohnung 2024 modernisiert (inkl. neuer Einbauküche)
 - + Gepflegter Gesamtzustand durch Eigennutzung
 - + Funktionaler Grundriss mit 3 separat nutzbaren Zimmern
 - + Sehr niedrige laufende Kosten
 - + Hausgeld nur ca. 140 EUR/mtl.

LAGE

-
- + Top-Lage Esslinger Altstadt
 - + Zentrale, dennoch angenehme Wohnlage
 - + Sehr gute Infrastruktur und Anbindung
 - + S-Bahn Esslingen (Neckar)
 - + Busbahnhof Esslingen
 - + Einkaufsmöglichkeiten / Supermärkte
 - + Gastronomie und Altstadt
 - + Hochschule Esslingen
 - + Neckarufer / Grünanlagen

INVESTMENT

-
- + Solide Rendite bei kompakter Einheit
 - + Geringe laufende Kosten als Renditevorteil
 - + Restnutzungsdauer-Gutachten vorhanden (22 Jahre)
 - + Erhöhte Abschreibung für Kapitalanleger möglich (AfA ca. 4,5% p.a.)

ABWICKLUNG

-
- + Verkauf direkt vom Eigentümer (provisionsfrei)

- + Mietnachweise vorhanden
- + Besichtigungen flexibel möglich

FAZIT

Flexible Wohnung in Bestlage – geeignet für Eigennutzer

oder als bewährte WG-Kapitalanlage

>>> PROVISIONSFREI / EIGENNUTZ ODER WG / SOFORT VERFÜGBAR <<<

KAUFPREIS: 240.000 EUR

Ausstattung

- + Kleine, übersichtliche WEG mit nur 4 Einheiten
- + Baujahr ca. 1956 (gepflegter Zustand)
- + Einbau Gas-Etagenheizung (2013)
- + Laufend instand gehalten
- + Wohnung 2024 modernisiert (inkl. neue Einbauküche)
- + gepflegter Gesamtzustand durch Eigennutzung
- + funktionaler Grundriss mit 3 separat nutzbaren Zimmern
- + sehr niedrige laufende Kosten
- + Hausgeld nur ca. 144 EUR/mtl.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

>>> PROVISIONSFREI / EIGENNUTZ ODER WG / SOFORT VERFÜGBAR <<<

Lage

Top-Lage in der Esslinger Altstadt. Zentrale, dennoch angenehme Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt sowie nach Stuttgart.

In fußläufiger Entfernung:

- + S-Bahn Esslingen (Neckar)
- + Busbahnhof Esslingen
- + vielfältige Einkaufsmöglichkeiten / Supermärkte
- + Gastronomie, Cafés und Altstadt
- + Hochschule Esslingen
- + Neckarufer / Grünanlagen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	179,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Zimmer 1 / Großzügiges Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer 1 / Essbereich

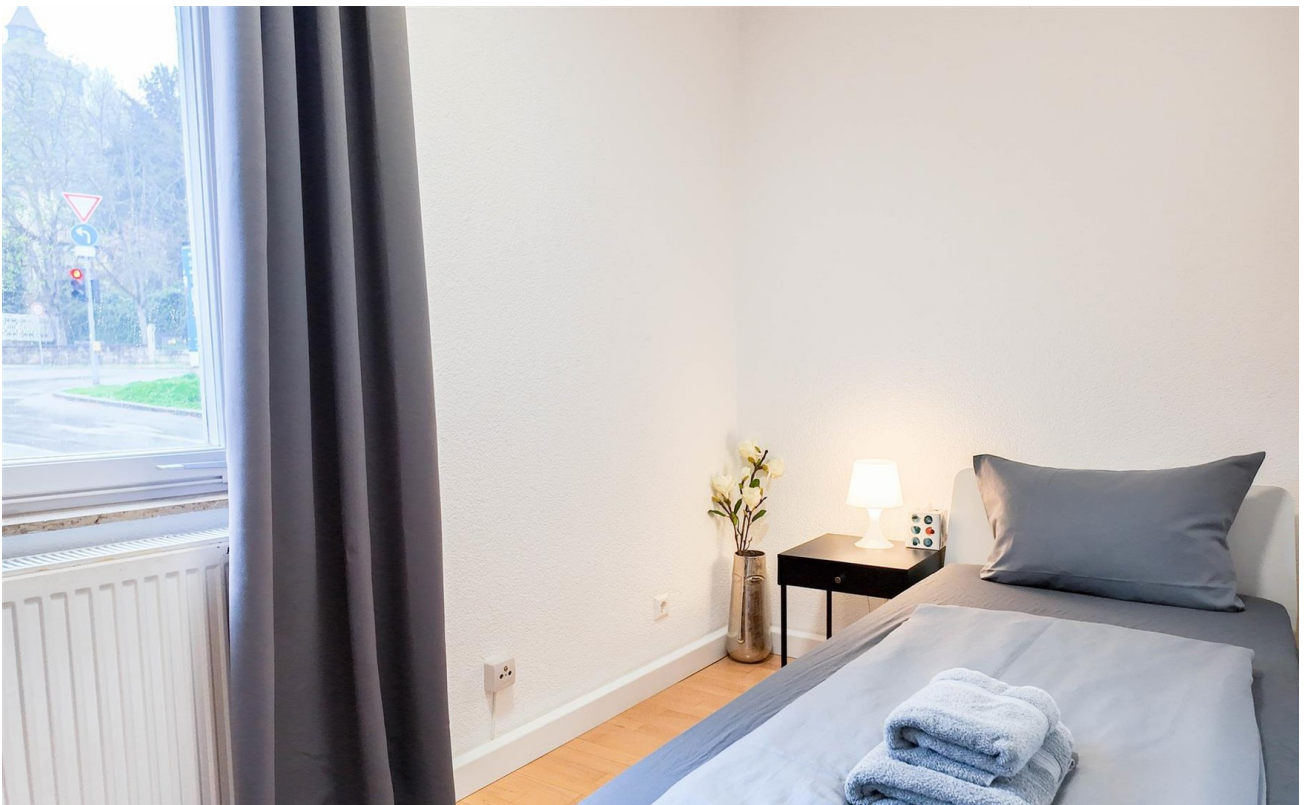


Zimmer 2 / Helles und Modern

Exposé - Galerie



Zimmer 2 / Essbereich



Zimmer 3 / Homeoffice o. Gast

Exposé - Galerie



Zimmer 3 / Arbeitsbereich



Neue moderne Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche / Neueinbau



Badezimmer / Hell & Modern

Exposé - Galerie



Eingang / Top Grundriss



Flur / Fertig eingerichtet

Exposé - Galerie



Freistehendes Gebäude



Ansicht Gebäude

Exposé - Grundrisse

