

ESSLINGEN AM NECKAR · OBERESSLINGEN

Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Einbauküche, Eichendielen, Fußbodenheizung und Balkon

Kreuzstraße 55 · 73730 Esslingen · Wohnung Nr. 10, 1. Obergeschoss

ca. 100 m²	3 Zimmer	1. OG	2023
Wohnfläche	Küche, Bad, separates WC	mit Balkon	saniert, Fenster + Küche 2026

KAUFPREIS WOHNUNG

398.400 €

Tiefgaragen-Stellplatz optional **zzgl. 20.000 €**

provisionsfrei · direkt vom Eigentümer · sofort bezugsfrei



DIE WOHNUNG

Großzügig geschnitten, umfassend saniert, sofort bezugsfrei

Die Wohnung im 1. Obergeschoss wurde 2023 von Grund auf saniert: Böden, Decken, Türen, Bad und WC sind neu. 2026 kamen neue Fenster mit Balkontür, eine neue Wohnungseingangstür und eine hochwertige Einbauküche hinzu. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Fenstern nach zwei Seiten und Balkon.



Die offene Küche schließt an den Essbereich an. Schlafzimmer mit Einbauschrank und ein zweites Zimmer, ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer, liegen getrennt vom Wohnbereich. Bad mit bodengleicher Dusche, separates WC und ein langer Flur mit Stauraum ergänzen den Grundriss.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und die Mitbenutzung des Fahrradraums. Ein Tiefgaragen-Stellplatz kann für 20.000 € dazugekauft werden.

AUSSTATTUNG

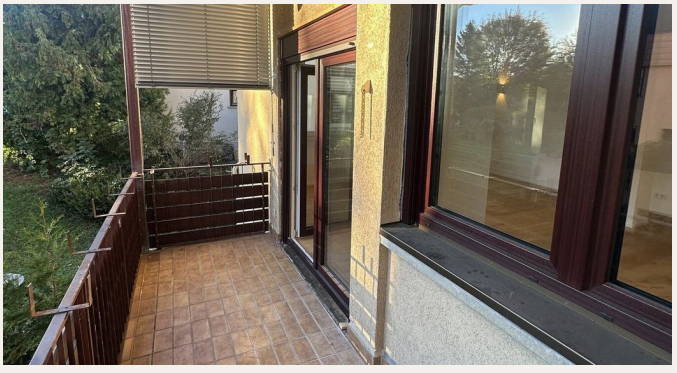
- **Eichendielen** in Wohn- und Schlafräumen und im Flur
- **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung
- **Hochwertige Einbauküche** 2026, mit Kochinsel und Kombi-Dampfgarer
- **WC** separat vom Bad
- **Einbauschrank** im Schlafzimmer
- **Kellerabteil** und Fahrradraum
- **Feinsteinzeug** großformatig in Küche, Bad und WC
- **Fenster, Balkon- und Eingangstür** neu 2026
- **Bad** mit bodengleicher Dusche, Grohe-Armaturen, Handtuchheizkörper
- **LED-Beleuchtung** in allen Räumen, teils dimmbar
- **Balkon** ca. 7,7 m², gefliest, mit Markise
- **Tiefgaragen-Stellplatz** optional, 20.000 €















GRUNDRISS



3D-Darstellung, nicht maßstäblich.

LAGE

Die Wohnanlage liegt in Oberesslingen, einem gewachsenen Wohnstadtteil östlich der Esslinger Innenstadt. Einkauf für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und Busverbindungen finden sich in der Umgebung. Altstadt und Bahnhof Esslingen mit S-Bahn und Regionalverkehr nach Stuttgart sind gut erreichbar.

OBJEKTDATEN

Objektart	Etagenwohnung, WE Nr. 10
Baujahr	1980, saniert 2023
Etage	1. Obergeschoss
Wohnanlage	Kreuzstraße 55 und 55/1 · 25 Wohnungen, Tiefgarage
Miteigentum	42,3 / 1.000
Heizung	Zentralheizung (Heizöl), Fußbodenheizung
Energieausweis	Verbrauchsausweis, 127 kWh/(m²·a), Klasse D, gültig bis 08/2028
Verfügbar	sofort, bezugsfrei

PREISE UND KOSTEN

Kaufpreis Wohnung	**398.400 €**
ohne Stellplatz, Verhandlungsbasis	
Tiefgaragen-Stellplatz, optional	+ 20.000 €
eigenes Teileigentum, im Grundbuch	
Für Kapitalanleger: Mietansatz kalt	1.650 € / Monat
Bruttomietrendite Wohnung	ca. 5,0 %
Hausgeld inkl. Stellplatz	435 € / Monat
Wirtschaftsplan 2027 (Entwurf)	381 € / Monat
davon Erhaltungsrücklage · umlagefähig	171 € · 139 €
Erhaltungsrücklage der WEG	ca. 94.700 €
Käuferprovision	keine
Grunderwerbsteuer	5,0 %
Notar und Grundbuch	ca. 1,5–2,0 %

Hausgeld laufend 435 €/Monat; der Wirtschaftsplan 2027 ist noch nicht beschlossen und setzt die Heizkosten nach dem Leerstand an (bewohnt ca. 450 €/Monat). Keine Sonderumlage beschlossen; Fernwärme und Balkonsanierung in Vorbereitung. Mietansatz: Angebotsmiete laut Mietspiegel 2026, Wohnung derzeit leerstehend. Angaben ohne Gewähr; Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.