Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Außergewöhnliches Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 647 qm Wohn-, Gewerbe- und Nutzfläche

Objektnummer: 26079014



KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 247 m² • ZIMMER: 11.5 • GRUNDSTÜCK: 145 m²

Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26079014
Wohnfläche	ca. 247 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11.5
Badezimmer	4
Baujahr	1900

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1995
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 48 m²
Gewerbefläche	ca. 352 m²
Vermietbare Fläche	ca. 599 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	123.32 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

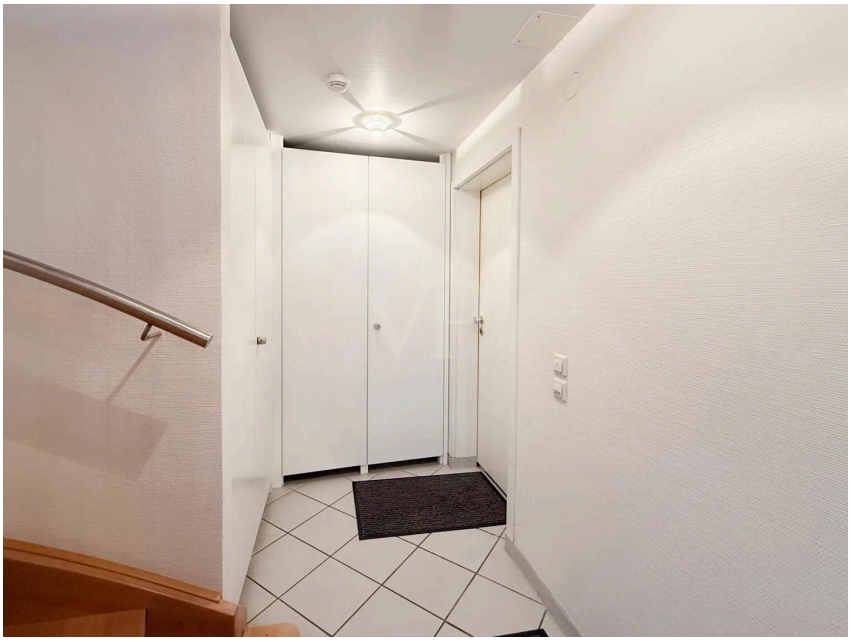
Die Immobilie





Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

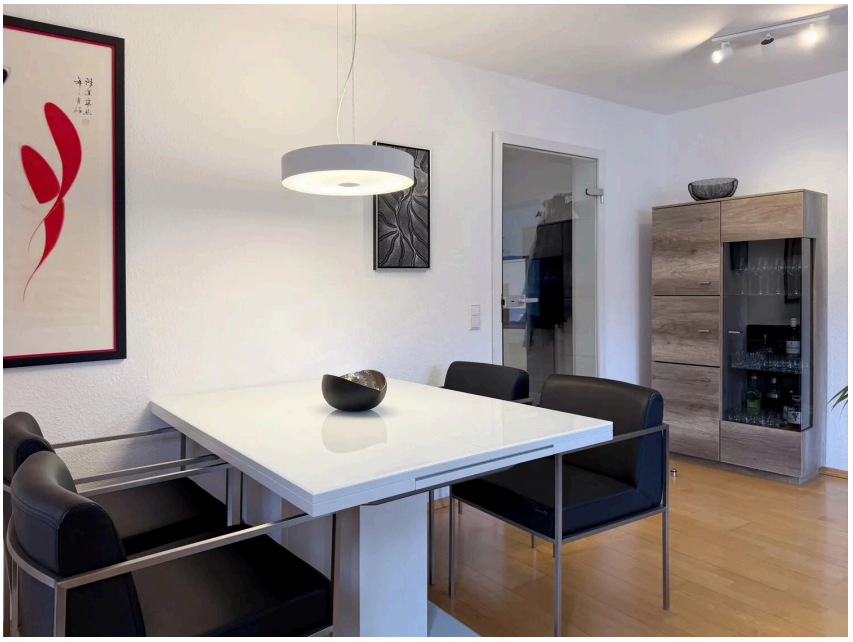
Die Immobilie





Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie

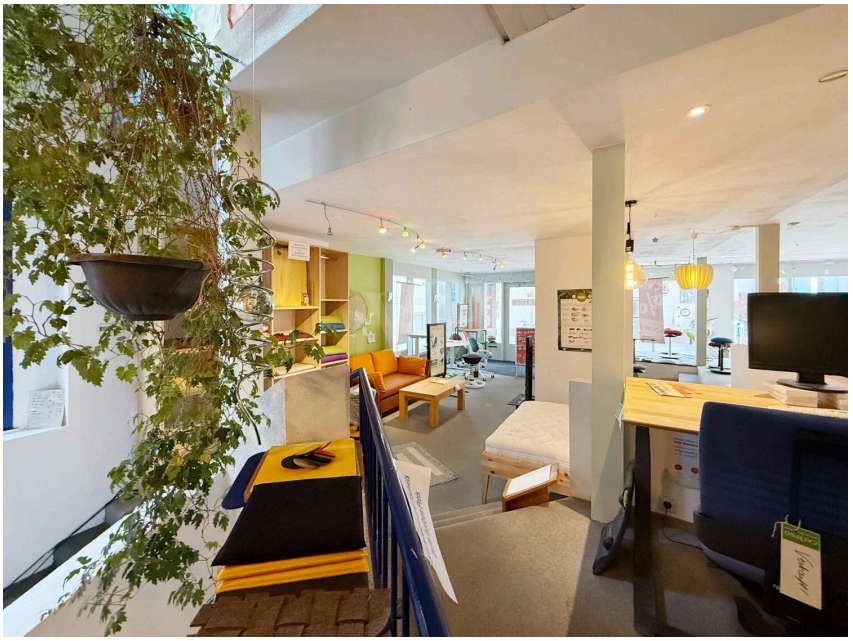




Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Die Immobilie





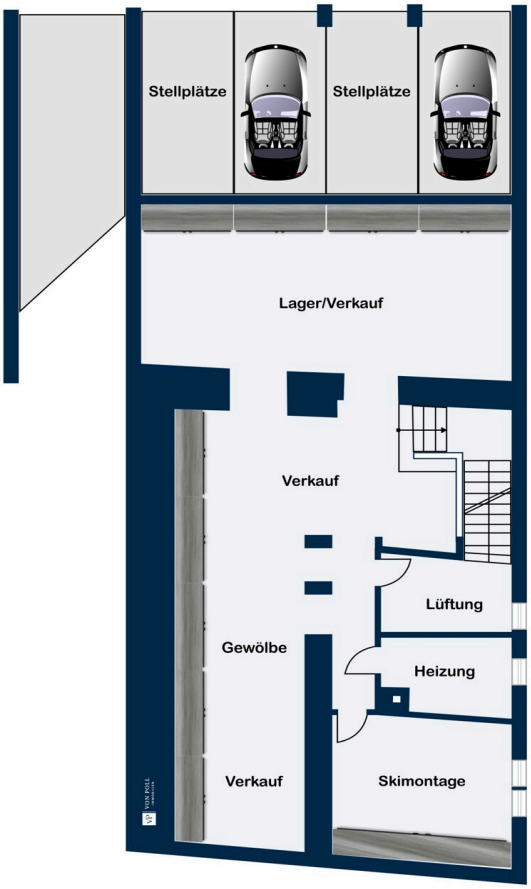
Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

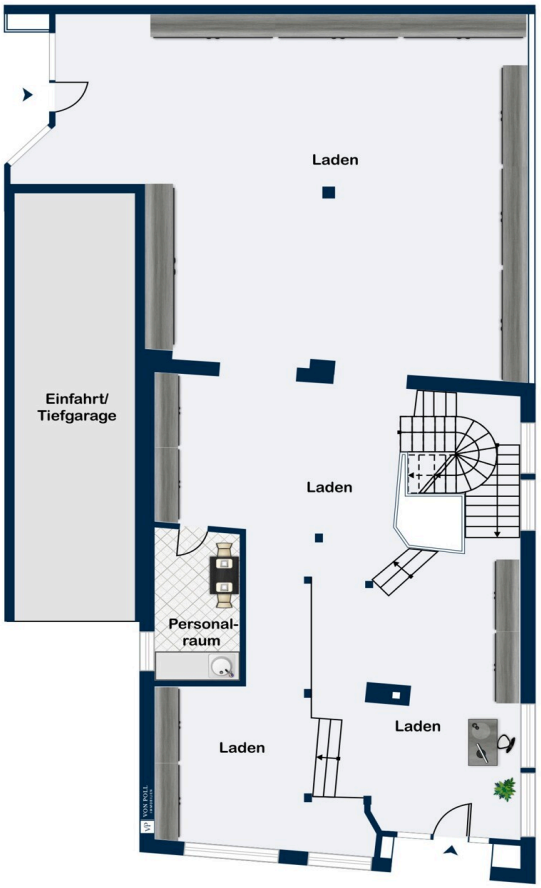
Die Immobilie

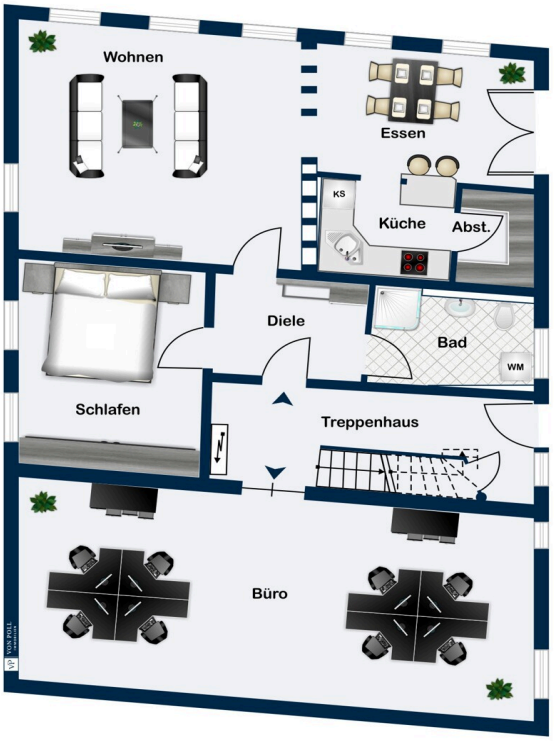


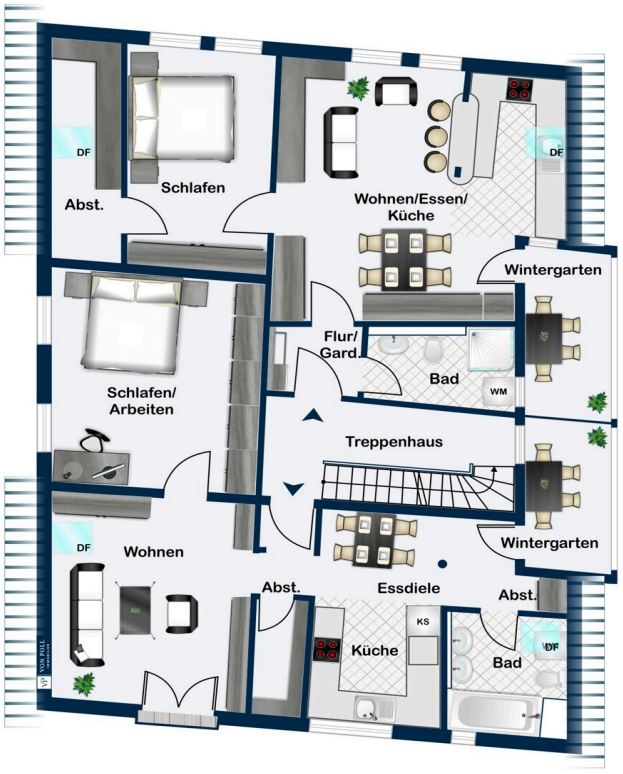
Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

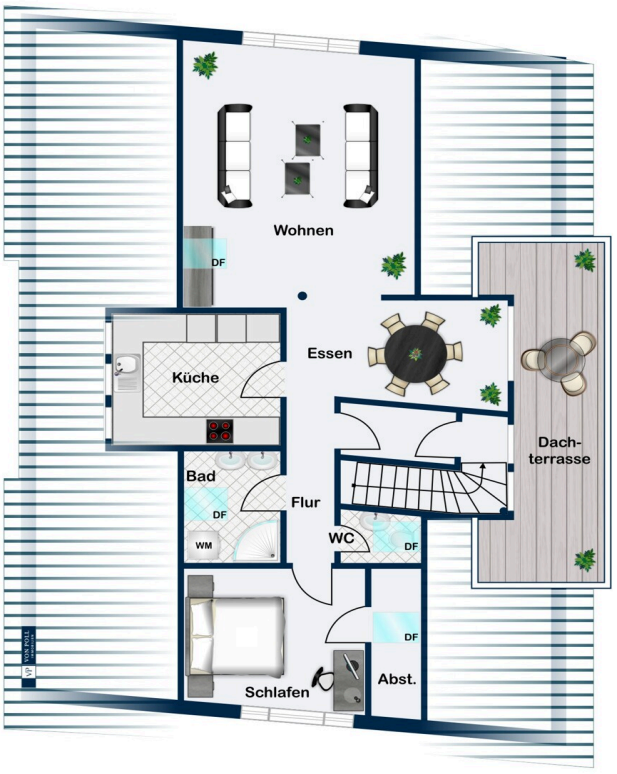
Grundrisse




Laden
Einfahrt/
Tiefgarage
Laden
Personal-
raum
Laden
Laden


Wohnen
Essen
KS
Küche
Abst.
Diele
Bad
WM
Schlafen
Treppenhaus
Büro


DF
Abst.
Schlafen
Wohnen/Essen/
Küche
DF
Wintergarten
Flur/
Gard.
Bad
WM
Schlafen/
Arbeiten
Treppenhaus
DF
Wohnen
Abst.
Essdiele
Wintergarten
Abst.
KS
Küche
Bad
DF



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Ein erster Eindruck

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Altstadtlage von Esslingen bietet Kapitalanlegern eine ausgewogene Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, gesicherter Wohnnachfrage und attraktivem Entwicklungspotenzial im Gewerbebereich.
Die Gesamtfläche von ca. 647 m² verteilt sich auf vier vermietete Wohneinheiten mit rund 247 m² Wohnfläche sowie eine großzügige Gewerbeeinheit mit ca. 400 m² (inkl. Nebenflächen), die aktuell bezugsfrei ist.

Die vier Wohneinheiten inkl. zwei der vier PKW-Stellplätze generieren derzeit monatliche Kaltmieteinnahmen in Höhe von insgesamt ca. 3.310 €. Die Wohnungen sind sehr gut vermietbar und verfügen über marktgängige Größen und Grundrisse.

Die Gewerbeeinheit stellt den wesentlichen Wert- und Renditehebel dar. Mit ihrer Größe, Sichtbarkeit und flexiblen Nutzbarkeit bietet sie die Voraussetzungen für eine Neuvermietung zu marktgerechten Konditionen. Die aktuelle Leerstandsituation ermöglicht dem Käufer eine individuelle Positionierung und Mietpreisgestaltung. Zuletzt war die Einheit zu € 2.950,- monatlich über Jahrzehnte an ein Möbelgeschäft vermietet.

Die Objektstruktur gliedert sich also wie folgt:

- 4 Wohneinheiten (voll vermietet)
- 1 Gewerbeeinheit (ca. 400 m², bezugsfrei)
- Gesamtfläche ca. 647 m²
- Grundstück ca. 145 m²

Die Gewerbefläche erstreckt sich über Erdgeschoss, Untergeschoss und Teile des 1. Obergeschosses. Großzügige Fensterflächen sowie ein lichtdurchfluteter Bereich sorgen für eine gute Nutzbarkeit und Außenwirkung. Ergänzt wird die Einheit durch Lagerflächen und Bürobereiche.

Das Gebäude wurde in den Jahren 1994/1995 umfassend modernisiert (Investitionsvolumen ca. 1,2 Mio. DM). In diesem Zuge wurden wesentliche Bauteile erneuert und nachhaltig verbessert:
- Fassadendämmung
- Erneuerung von Heizung, Sanitär und Elektroinstallation
- Austausch sämtlicher Fenster
- Optimierung der Grundrisse
- Ausbau des Dachgeschosses zur zusätzlichen Wohneinheit
- Erweiterung der Gewerbefläche durch einen verglasten Anbau

Die Beheizung erfolgt über zwei getrennte Gaszentralheizungen für Wohn- und Gewerbebereich, was eine klare Kostenstruktur ermöglicht.

Im Kaufpreis enthalten sind zwei Duplexparker mit insgesamt vier Stellplätzen, die sowohl für Mieter als auch für gewerbliche Nutzer einen klaren Mehrwert darstellen.

Die Immobilie eignet sich ideal für Investoren, die eine Kombination aus stabil vermietetem Wohnbestand und aktivem Wertsteigerungspotenzial suchen. Insbesondere die bezugsfreie Gewerbeeinheit bietet die Möglichkeit, die Rendite durch gezielte Neuvermietung nachhaltig zu optimieren.

Aufgrund des Ensemble-Denkmalschutzes profitieren Investoren von interessanten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, ohne dass üblicherweise wesentliche Einschränkungen in der Innenraumgestaltung bestehen.

Die zentrale Lage in der Esslinger Altstadt sorgt zusätzlich für eine langfristig stabile Nachfrage im Wohn- und Gewerbebereich.

Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Ausstattung und Details

- Wohn- & Gewerbe- und Nutzfläche Gesamt ca. 647 m2
- Gewerbefläche Laden (OG, EG, UG) inkl. weiterer Nutzfläche im UG gesamt ca. 400 m² (bezugsfrei)
- Wohnfläche Wohnung 1. OG ca. 69,84 m² (7700 Euro Kaltmiete + 300 Euro NK)
- Wohnfläche Wohnung 2. OG ca. 56,06 m² (830 Euro Kaltmiete inkl. Stellplatz + 190 Euro NK)
- Wohnfläche Wohnung 2. OG ca. 60,35 m² (790 Euro Kaltmiete, Stellplatz 80,00 Euro + 290 Euro NK)
- Wohnfläche Wohnung DG ca. 60,86 m² (880 Euro Kaltmiete, kein Stellplatz + 100 Euro Nebenkosten. Die Wohnung wird von der Mieterin nur in den Ferienzeiten genutzt, was die Nebenkosten auf 100 Euro reduziert)
- 2 x Duplexparker mit insgesamt 4 Stellplätzen sind bereits im Kaufpreis enthalten
- Das Mehrfamilienhaus wird über 2 Gaszentralheizungen beheizt, eine Heizung für die gesamten Wohneinheiten und die zweite für die Gewerbeeinheit
- monatliche Mieteinnahmen (Ist) 3.350 Euro, monatliche Mieteinnahmen (Soll) 6.420 Euro

jährliche Mieteinnahmen (Ist) 40.200 Euro, jährliche Mieteinnahmen (Soll) 77.040 Euro
- Das auf dem Grundstück Flst. Nr. 0-350/2 errichtete Gebäude Strohstraße 14 ist nicht in der beim Landesamt

für Denkmalpflege geführten Liste der Kulturdenkmale erfasst.
Hinweise auf eine mögliche Denkmaleigenschaft liegen uns derzeit nicht vor.
Das Gebäude liegt allerdings innerhalb des Geltungsbereiches der „Satzung über die Gesamtanlage Esslingen

am Neckar", bei der es sich um eine nach § 19 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) unter

Denkmalschutz gestellte Gesamtanlage handelt. Gegenstand des Denkmalschutzes sind auch Gesamtanlagen

(§ 2 DSchG).
!!! Das Objekt wird in Kooperation von RICOTTA Immobilien GbR und von Poll Immobilien GmbH in Esslingen vermarktet. Die Käuferprovision (4,76 % inkl. MwSt.) bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist in Summe nur einmal zu entrichten. !!!

Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Esslingen am Neckar, in der Altstadt von Esslingen. Esslingen liegt etwa 10 km südöstlich von Stuttgart. Die Altstadt von Esslingen ist bekannt für ihre gut erhaltenen mittelalterlichen Gebäude, engen Gassen und historischen Sehenswürdigkeiten.
Die Immobilie befindet sich in einer schönen Gasse am Theater, die sich durch die charmante Altstadt zieht. Eine Passage am Haus führt zum Blarerplatz.
Alles, was Sie für den Alltag benötigen, finden Sie in unmittelbarer Nähe sowie zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Die Umgebung ist geprägt von historischen Fachwerkhäusern und einer lebendigen Atmosphäre. Esslingen ist auch bekannt für seine jährlichen Veranstaltungen wie den Mittelalter- und Weihnachtsmarkt, die viele Besucher anziehen.
Die Lage bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ist ein idealer Ausgangspunkt, um die kulturellen und historischen Highlights der Stadt zu erkunden.

Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26079014 - 73728 Esslingen am Neckar – Esslingen-Stadtmitte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Burkard

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen
Tel.: +49 711 - 39 68 60 02
E-Mail: esslingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com