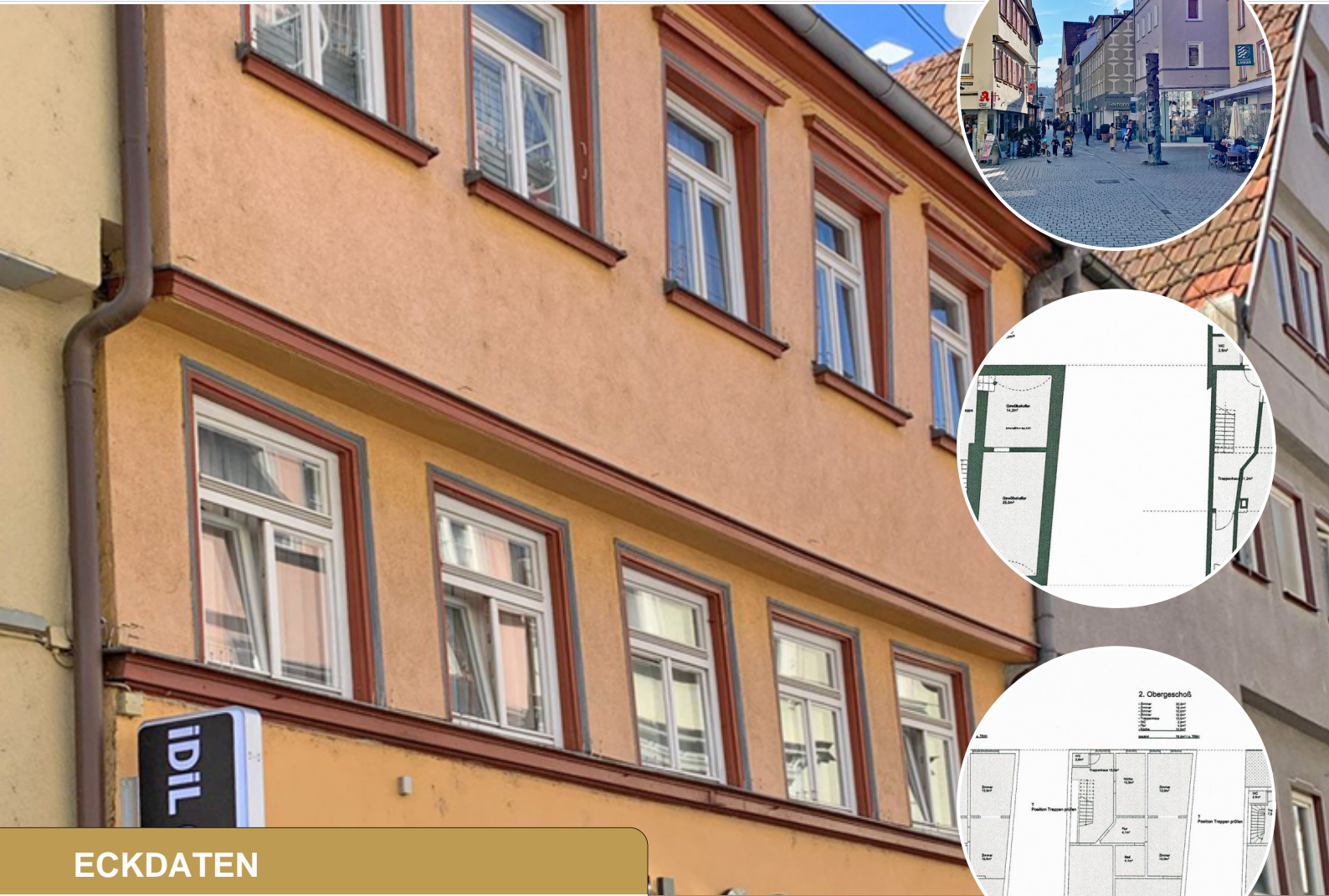


EXPOSÉ

Im Herzen von Esslingen - Wohn- und Geschäftshaus in der Fußgängerzone



ECKDATEN

Objektart: Haus
Adresse: 73728 Esslingen
Baujahr: 1800
Zimmerzahl: 11
Wohnfläche (ca.): 276 m²
Nutzfläche (ca.): 41 m²
Grundstücksfläche (ca.): 146 m²
Wesentlicher Energieträger: Gas
Energieausweis Baujahr: 1800

Kaufpreis
€ 780.000,-

FORTUN IMMOBILIEN

Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

- > Haus
- > Esslingen
- > 11 Zimmer

- > 276 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FI-482



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	73728 Esslingen, Pliensaustraße 20
Baujahr	1800
Zimmerzahl	11
Wohnfläche (ca.)	276 m ²
Nutzfläche (ca.)	41 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	146 m ²
Kaufpreis	780.000,- €
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1800
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	4,76 % inkl. Mehrwertsteuer

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Fachwerkhaus aus dem Mittelalter, dessen Ursprungsbaujahr nicht genau zu ermitteln ist, befindet sich mitten in der Esslinger Innenstadt. Es wird als Wohn- und Geschäftshaus genutzt. Das Objekt ist komplett vermietet und wie folgt aufgeteilt (nicht nach WEG):

- * Erdgeschoss: (Gewerbefläche ca. 69 m²)
Ladenumbau mit Sanierung 2023 (Böden, Elektrik, Decken)
- * 1. Obergeschoss: (Wohnfläche ca. 76 m², 4 Zimmer, Küche, Bad und Flur)
- * 2. Obergeschoss: (Wohnfläche ca. 76 m², 4 Zimmer, Küche, Bad und Flur)
- * Dachgeschoss: (Wohnfläche ca. 63 m², 2 Zimmer, Bad, Küche und große Dachterrasse)
- * Untergeschoss: Kellerräume und 2 Gewölbekeller

Ausstattung:

- Elektro: Ein- und Mehrfachsaltungen unter Putz
- Heizung: Gasetagenheizungen im EG, 2.OG und DG, sonst Gaseinzelöfen bzw. Elektronachtspeicheröfen
- Bodenbeläge: Teppich, PVC und Fliesen
- Fenster: Einfach- und Doppelverglaste Fenster
- Dach: wurde 1993 erneuert
- Sonstiges: neue Schaufensteranlage mit Eingangstüre

Lagebeschreibung:

- Das Objekt befindet sich in der Fußgängerzone von Esslingen am Neckar.
- Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen und Ärzte sind fußläufig erreichbar.
- Den Bahnhof in Esslingen mit S-Bahn Anschluss erreichen Sie ebenfalls in wenigen Gehminuten.

Sonstiges:

- Die Jahresnettokaltniete beträgt aktuell € 35.657.-.
- Die derzeit erzielten Mieten liegen deutlich unter dem marktüblichen Niveau und lassen Spielraum für zukünftige Mietanpassungen.

Die Kerninnenstadt von Esslingen am Neckar ist als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt, was den Schutz des äußeren Erscheinungsbildes (Stadtbild) und der historischen Bausubstanz umfasst. Genehmigungspflichtig sind lediglich Baumaßnahmen, die das Erscheinungsbild der historischen Innenstadt beeinflussen.

Ein Energieausweis ist daher nicht erforderlich.

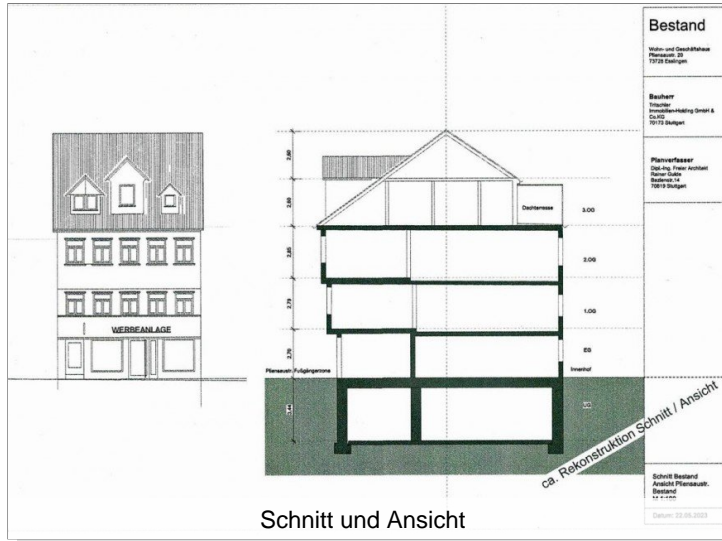
Auf die Veröffentlichung von Innenbildern wird verzichtet, um die Privatsphäre und den Respekt gegenüber den Mietern zu wahren.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Haus
- > Esslingen
- > 11 Zimmer

- > 276 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FI-482



Eckdaten

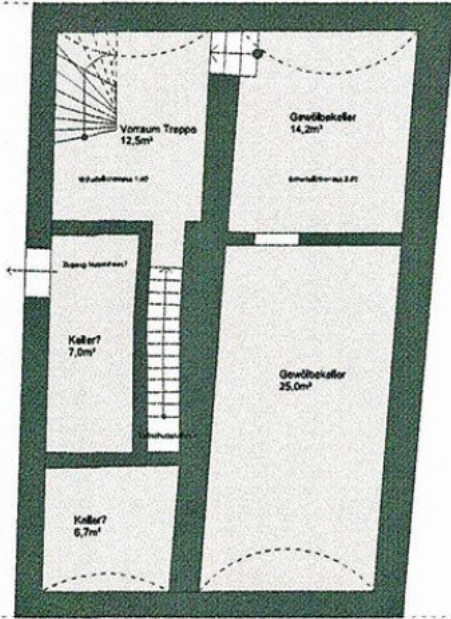
- > Haus
- > Esslingen
- > 11 Zimmer

- > 276 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FI-482



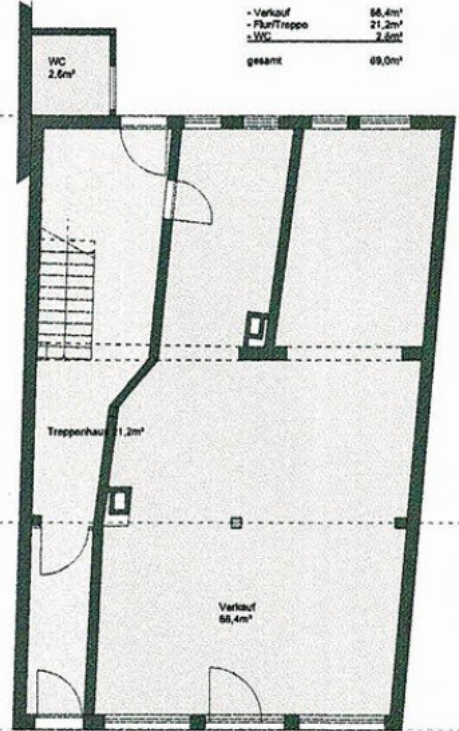
Untergeschoß

- Gewölbekeller 14,2m²
- Vorraum/Treppe 12,5m²
- Gewölbekeller 25,0m²



Erdgeschoß

- Verkauf 66,4m²
- Flur/Treppe 21,2m²
- WC 2,6m²
- gesamt 89,0m²



Grundrisse UG und EG

Eckdaten

- > Haus
- > Esslingen
- > 11 Zimmer

- > 276 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FI-482

