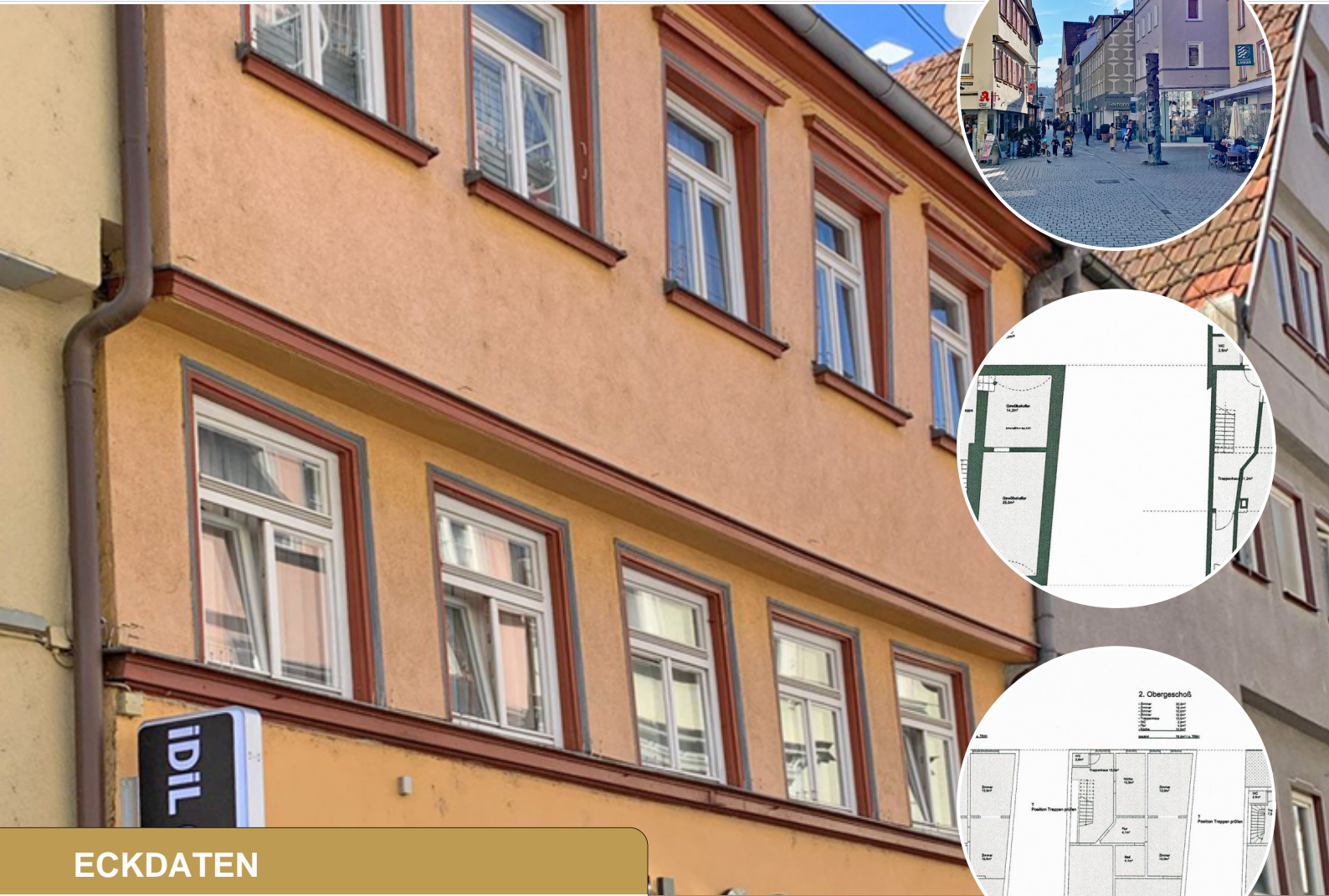


EXPOSÉ

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



ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus
Adresse: 73728 Esslingen
Baujahr: 1800
Wohnfläche (ca.): 207 m²
Nutzfläche (ca.): 69 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 276 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

> Wohn- / Geschäftshaus

> 276 m² Fläche

> Esslingen

> Objektnummer: FI-482-1



Objekteckdaten:

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Adresse	73728 Esslingen, Pliensaustraße 20
Baujahr	1800
Wohnfläche (ca.)	207 m ²
Nutzfläche (ca.)	69 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	276 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	146 m ²
Kaufpreis	780.000,- €
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1800
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Mieteinnahmen p.a. (IST)	35.657,- €
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
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 Mehrfachschaltungen 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 Eingang

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 Jahresnettokaltemiete 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.

Objektbilder:



Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> 276 m² Fläche

> Esslingen

> Objektnummer: FI-482-1



Fußgängerzone in Esslingen

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Esslingen

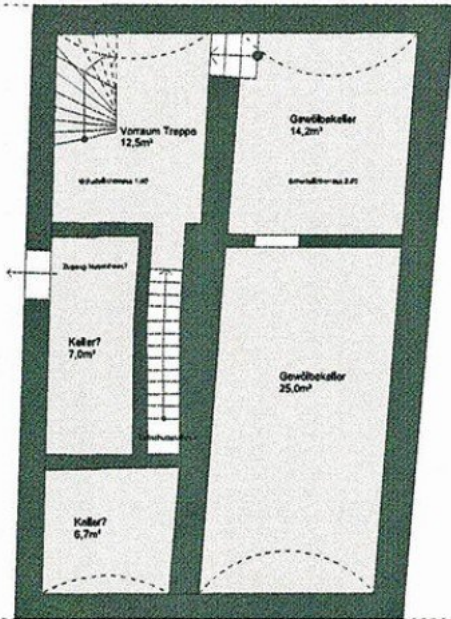
> 276 m² Fläche

> Objektnummer: FI-482-1



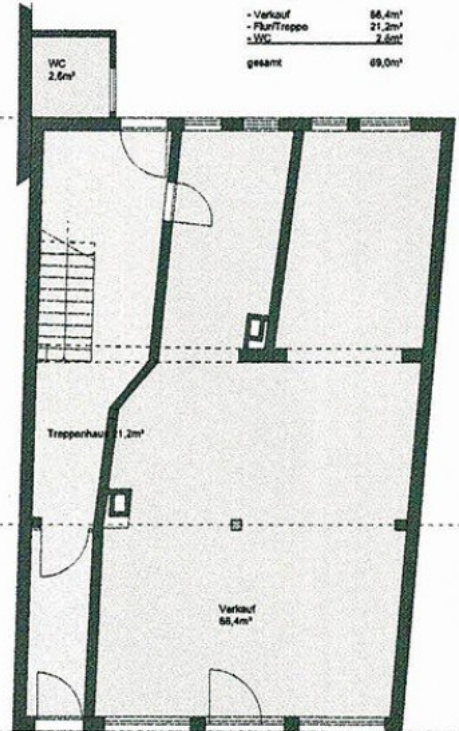
Untergeschoß

- 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

> Wohn- / Geschäftshaus

> 276 m² Fläche

> Esslingen

> Objektnummer: FI-482-1



1. Obergeschoß

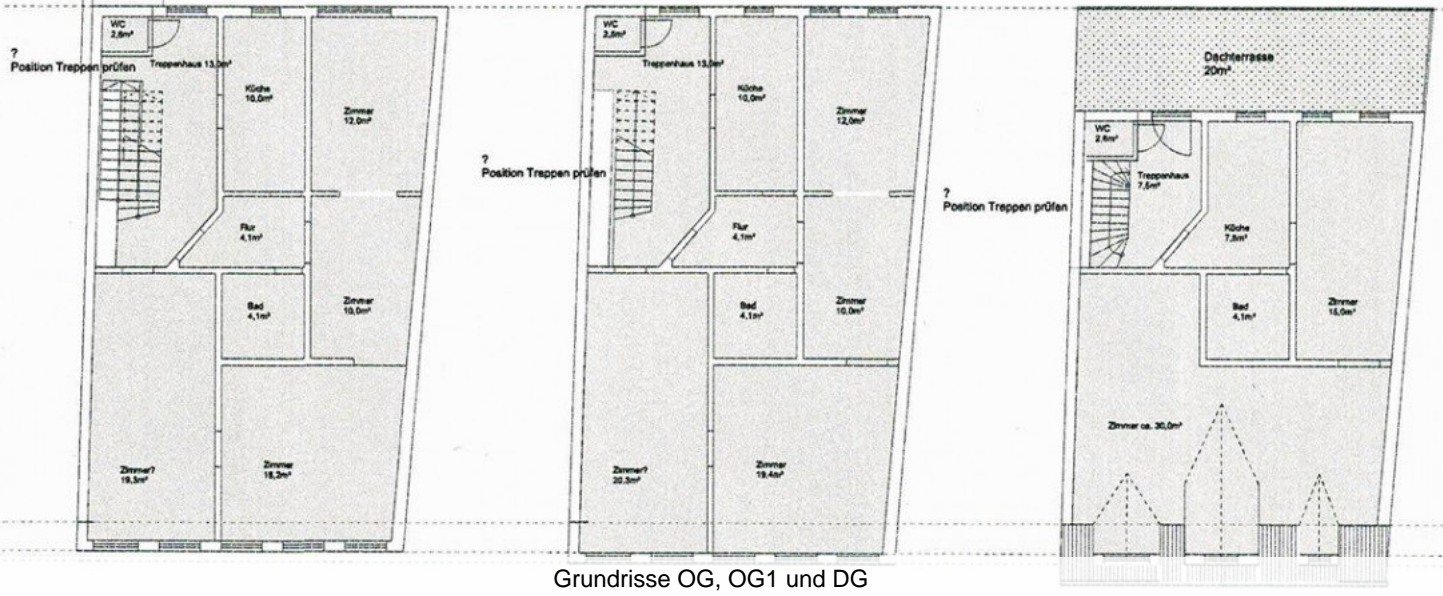
- Zimmer	19,5m ²
- Zimmer	18,2m ²
- Zimmer	10,0m ²
- Zimmer	12,0m ²
- Treppenhaus	13,0m ²
- WC	2,8m ²
- Flur	4,0m ²
- Küche	10,0m ²
gesamt	78,1m² (i. a. TBSt)

2. Obergeschoß

- Zimmer	20,5m ²
- Zimmer	18,4m ²
- Zimmer	10,0m ²
- Zimmer	12,0m ²
- Treppenhaus	13,0m ²
- WC	2,8m ²
- Flur	4,0m ²
- Küche	10,0m ²
gesamt	78,6m² (i. a. TBSt)

Dachgeschoß

- Zimmer	30,0m ²
- Zimmer	15,0m ²
- Treppenhaus	7,5m ²
- WC	2,8m ²
- Küche	7,8m ²
gesamt	54,0m² (i. a. TBSt)



Grundrisse OG, OG1 und DG

