

EXPOSÉ



Vermietfreies 3-Familienhaus in Esslingen am Neckar

Hedelfinger Straße 22 · Pliensauvorstadt · 73734 Esslingen

180 m²
WOHNFLÄCHE

3
WOHNEINHEITEN

385 m²
GRUNDSTÜCK

1955
BAUJAHR

Leerstand als Chance

Drei Wohnungen. Vollständig leer. Volle Gestaltungsfreiheit — eine Ausgangslage, die der Markt nur selten bietet.

3

EINHEITEN
JE 3 ZIMMER

leer

SOFORT
VERFÜGBAR

WEG

TEILUNG
MÖGLICH

KfW

SANIERUNG
FÖRDERFÄHIG

Dieses 3-Familienhaus in der Hedelfinger Straße bietet Investoren eine Ausgangslage, die bei Bestandsobjekten die Ausnahme ist: Alle drei Wohneinheiten stehen vollständig leer. Keine Altverträge, kein Mieterschutz, keine über Jahre gewachsenen Mieten unter Marktniveau — Sie entscheiden vom ersten Tag an frei über Nutzung, Sanierungsumfang und künftiges Mietniveau.

Jede der drei Einheiten verfügt über drei Zimmer und einen funktionalen Grundriss. Einbauküchen sind nicht vorhanden, was bei der Modernisierung freie Hand für ein durchgängiges Ausstattungskonzept lässt. Die Bausubstanz des 1955 errichteten Hauses ist gepflegt; die empfohlene Modernisierung samt energetischer Maßnahmen ist über KfW-Programme förderfähig und eröffnet Spielraum für eine deutliche Wertsteigerung.

Vollständig leerstehend

Sofort verfügbar, keine Kündigungsfristen, kein Mieterschutz.

Freie Mietgestaltung

Neuvermietung zu aktuellen Marktmieten — ohne geerbte Altverträge.

Gepflegte Substanz

Solide Basis von 1955 als Ausgangspunkt der Modernisierung.

Drei 3-Zimmer-Einheiten

Flexibel teil- und nutzbar, funktionale Grundrisse.

KfW-förderfähig

Energetische Sanierung mit Zuschüssen und günstigen Krediten.

WEG-Teilung möglich

Aufteilung und Einzelverkauf als Exit-Option.

INVESTMENT

Die Zahlen im Überblick

965.000 €

KAUFPREIS

ca. 5.360 €

PRO M²
WOHNFLÄCHE

23.800–28.100 €

MIETPOTENZIAL
P. A.

2,5–2,9 %

BRUTTORENDITE
INDIKATIV

BEISPIELRECHNUNG VERMIETUNG NACH MODERNISIERUNG

Wohnfläche gesamt

ca. 180 m²

Angenommene Marktmiete nach Modernisierung

ca. 11,00 – 13,00 €/m²

Mögliche Jahreskaltmiete

ca. 23.800 – 28.100 €

Indikative Bruttorendite auf den Kaufpreis

ca. 2,5 – 2,9 %

Indikative Beispielrechnung auf Basis marktüblicher Mietspannen. Keine Zusicherung und keine Renditegarantie. Angaben verstehen sich vor Kaufnebenkosten, Instandhaltung, Verwaltung und Steuern; tatsächliche Werte hängen von Sanierungsumfang, Ausstattung und Marktlage ab. Die Angaben stellen keine Anlageberatung dar.

PERSPEKTIVE PROJEKTENTWICKLUNG

Aufteilen und einzeln veräußern

Für Projektentwickler besonders interessant: Nach Aufteilung gemäß WEG lassen sich die drei Wohnungen einzeln veräußern — in Esslingen ein etabliertes und margenstarkes Modell. Der vollständige Leerstand erspart dabei Kündigungs- und Abfindungsthemen, die solche Vorhaben sonst regelmäßig verzögern.

Vier Wege, dieses Objekt zu nutzen

Kapitalanlage

Alle drei Wohnungen modernisieren und zu aktuellen Marktmieten neu vermieten — ohne die Ertragsbremse geerbter Altverträge.

Projektentwicklung

Sanierung, Aufteilung nach WEG und Einzelverkauf der drei Wohnungen — ein bewährtes Modell in Esslingen.

Mehrgenerationenhaus

Die ganze Familie unter einem Dach — jede Generation mit eigener abgeschlossener Einheit.

Wohnen + Vermieten

Selbst eine Einheit beziehen und die beiden anderen vermieten — die Mieteinnahmen tragen die Finanzierung spürbar mit.

L A G E

Gefragter Standort im Speckgürtel Stuttgarts

Esslingen zählt mit seiner historischen Altstadt, rund 95.000 Einwohnern und der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt zu den gefragtesten Wohnstandorten der Region Stuttgart. Die Pliensauvorstadt liegt südlich des Neckars — nur wenige Gehminuten über die Pliensaubrücke von der Innenstadt entfernt und hervorragend angebunden: S-Bahn und Regionalzüge erreichen Stuttgart in rund 15 Minuten, die B10 liegt wenige Minuten entfernt.

Der Stadtteil profitiert seit Jahren von der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage im Großraum Stuttgart. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Naherholung am Neckarufer liegen in unmittelbarer Umgebung — eine Lage, die sowohl Mieter als auch spätere Wohnungskäufer überzeugt.

OBJEKTDATEN

Alle Angaben im Überblick

Objektart	Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten
Adresse	Hedelfinger Straße 22, 73734 Esslingen am Neckar
Stadtteil	Pliensauvorstadt
Baujahr	1955
Wohnfläche gesamt	ca. 180 m ²
Grundstück	ca. 385 m ²
Aufteilung	Drei Wohnungen mit je drei Zimmern (ohne Einbauküchen)
Zustand	Gepflegt · Modernisierung und energetische Maßnahmen empfohlen
Verfügbarkeit	Sofort — vollständig leerstehend
Energieausweis	Pflichtangaben werden vor Vermarktungsstart ergänzt

KAUFPREIS

965.000 €

Käuferprovision 4,73 % inkl. gesetzl. MwSt.
verdient und fällig mit notariellem Kaufvertrag
Besichtigung nach Vereinbarung · diskrete Vermarktung möglich

BESICHTIGUNG

Sehen Sie es sich an

Gerne zeige ich Ihnen das Objekt persönlich — auch abends oder am Wochenende. Grundrisse, Unterlagen zur Bausubstanz und alle weiteren Dokumente stelle ich Ihnen vorab zur Verfügung.



Emir Belur

Telefon 0176 84143342

E-Mail info@belur-immobilien.de

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerseite und erfolgen ohne Gewähr. Die Pflichtangaben aus dem Energieausweis (Energieträger, Endenergiebedarf/-verbrauch, Effizienzklasse) werden vor Veröffentlichung ergänzt. Rendite- und Mietangaben sind unverbindliche Beispielrechnungen und stellen keine Anlageberatung dar. Dieses Exposé ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.