



„Sanierter Altbau mit Charme“

Hindenburgstraße 36, 73728 Esslingen am Neckar

„Attraktives Wohnen in der Innenstadt“

ESSLINGEN AM NECKAR

„DIE INGENIEURSTADT“

Eine malerische Altstadt zwischen Burg und Reben, eine lebendige Kulturszene, ein pulsierender Wirtschaftsstandort und eine vielfältige Einzelhandelslandschaft – all das zeichnet Esslingen am Neckar als einen der attraktivsten Orte zum Leben und Arbeiten in der Metropolregion Stuttgart aus.

Etwa zehn Kilometer südöstlich von Stuttgart liegt die große Kreisstadt Esslingen am Neckar, eingebettet im Neckartal und umgeben von Weinbergen. Das Zentrum, in dem sich neben zahlreichen Denkmälern auch die älteste Sektkellerei Deutschlands befindet, glänzt mit seinen vielen vom Krieg verschonten Fachwerkhäusern. Diese bieten eine sehr beschauliche Kulisse für einen kleinen Einkaufsbummel und lassen mit der großen Auswahl an Fachgeschäften das Leben zwischen historischen Mauern pulsieren. Für die Bewohner bleiben somit kaum Wünsche offen. Esslingen am Neckar wurde erstmals im achten Jahrhundert urkundlich erwähnt, war lange freie Reichsstadt und wurde 1802 in das Herzogtum Württemberg eingegliedert. Im Jahr 2027 feiert die Stadt ihr 1.250-jähriges Bestehen.

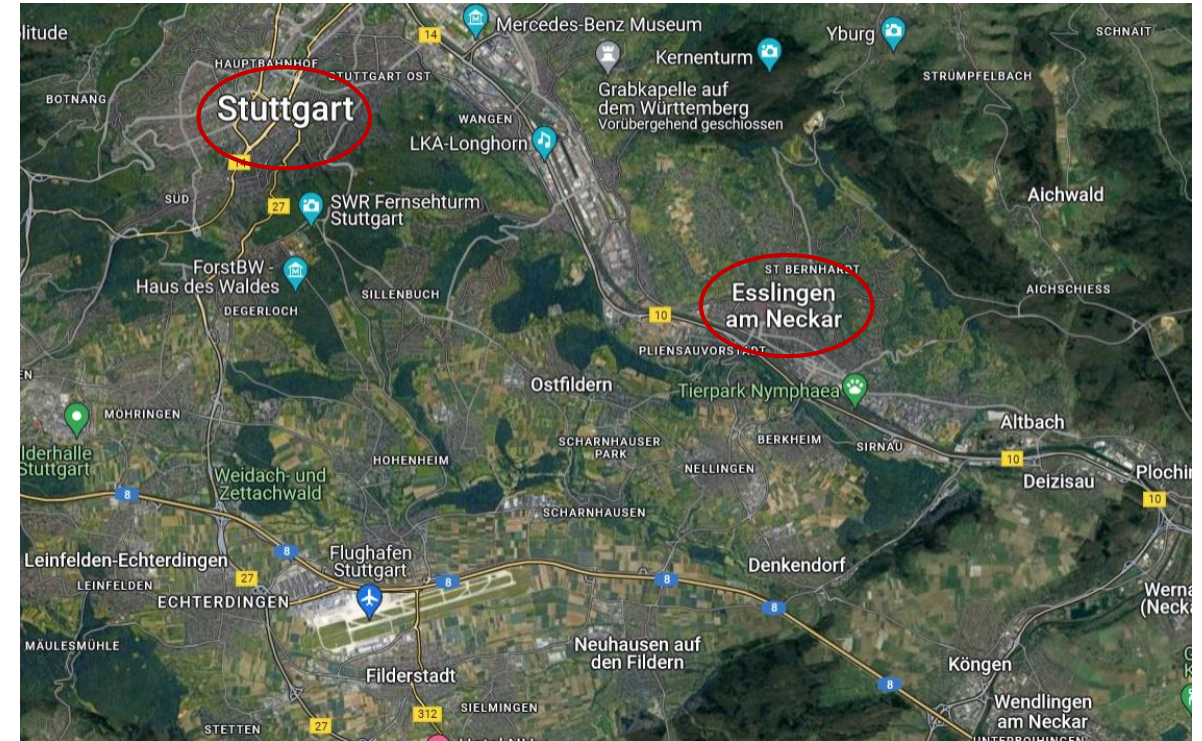


Abbildung 1: Makrolage Esslingen (Quelle: Google Maps 2024)

HINDENBURGSTRASSE 36

„DIE IDEALE LAGE“

Das Gebäude befindet sich in der Hindenburgstraße 36, unweit der Esslinger Innenstadt.

Nach nur ca. 600 m erreichen Sie die Esslinger Altstadt mit ihren vielen, kleinen Geschäften und Cafés.

Für den täglichen Bedarf sind alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft. Weiterhin sind die Hochschule Esslingen, das Merkel'sche Schwimmbad, das Neckarfreibad sowie weitere Bildungs- und Freizeiteinrichtungen in nur wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Der Esslinger Bahnhof ist in ca. 10-15 Minuten mit dem Bus (über die Linien 101/111/105) oder ca. 20 Minuten zu Fuß zu erreichen. Das Klinikum Esslingen ist ca. 12 Minuten fußläufig erreichbar.

Insgesamt bietet die Immobilie eine praktische Lage mit bequemen Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.



Abbildung 2: Mikrolage Esslingen (Quelle: Google Maps 2025)

Und falls Sie trotz der guten öffentlichen Anbindung einen PKW haben und diesen nicht im öffentlichen Straßenraum parken möchten, können Sie einen Tiefgaragenstellplatz in der Plocher Straße 24 anmieten (fußläufig ca. 550 m).

OBJEKTBSCHREIBUNG

Das Gebäude in der Hindenburgstraße 36 wurde im Jahre 1906 errichtet und ist voll unterkellert.

Durch hochwertige Sanierungsmaßnahmen am Gebäude wurde ein "EFFIZIENZHAUS-STANDARD 85" erreicht.

Alle relevanten, gebäudetechnischen Installationen und Bauteile wie Heizung, Wasser- und Stromleitungen, das Dach, die Fassade (Dämmung) und die Fenster wurden hierbei erneuert. Zusätzlich erfolgte der Anbau von Balkonen.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks gibt es zudem einen kleinen, direkt zugänglichen Gartenanteil (ca. 19 m²) exklusiv für die EG-Wohnung sowie eine überdachte Parkmöglichkeit für Fahrräder.

Das Gebäude umfasst insgesamt drei zur Vermietung stehende Wohnungen. Diese verteilen sich über das Erd- bis zum Dachgeschoss. Hierbei handelt es sich jeweils um 3-Zimmerwohnungen.

Die Wohnungen sind fertiggestellt und nach dem Einbau der Küchen voraussichtlich zum 01.07.2025 bezugsfertig.



Abbildung 3: Gebäudeansicht Rückseite

IMPRESSIONEN TREPPENHAUS

(Stand 11/2024)



Abbildung 4: Treppenhaus

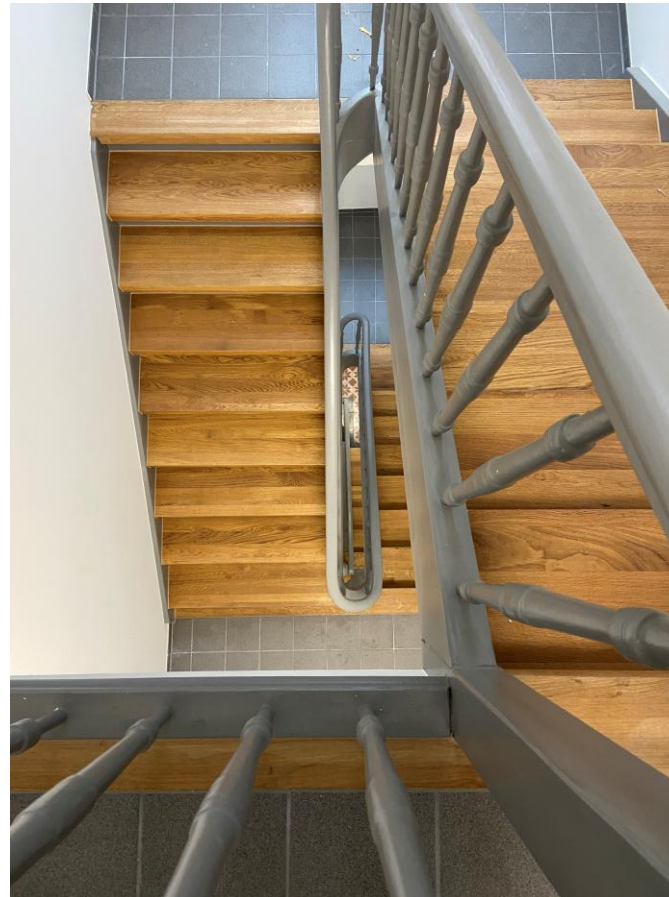


Abbildung 5: Treppenhaus

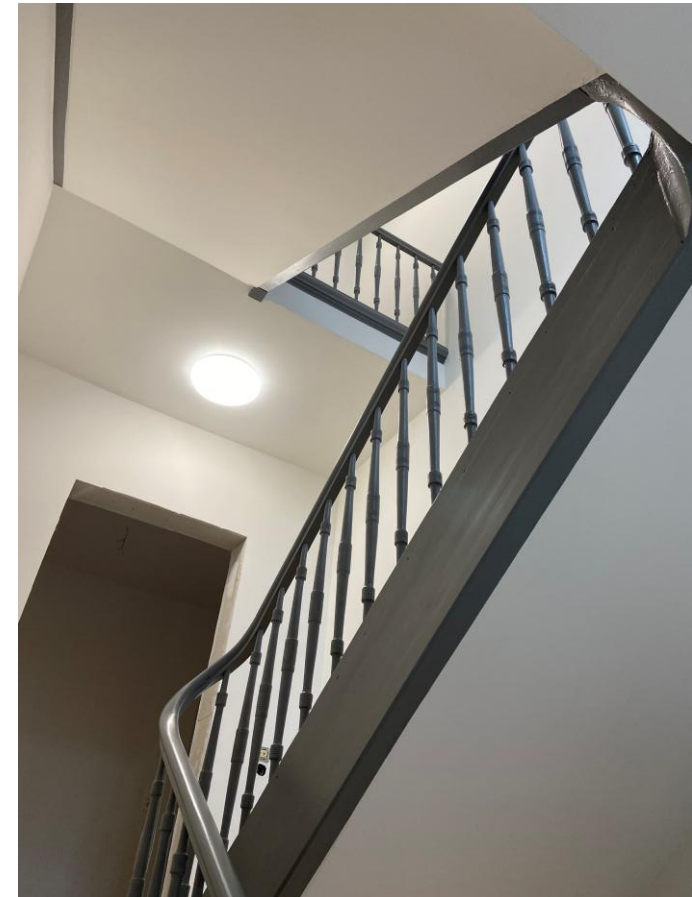


Abbildung 6: Treppenhaus

- Energieeffizienzhaus EH85
- Holzfenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Fußbodenheizung in den Räumen (außer Gäste-WC)
- Elektrisch betriebener Handtuchheizkörper im Bad
- Malervlies an Wänden und Decken
- Fertigparkett (Eiche hell)
- großformatige Fliesen in den Bädern (30x60 cm)
- Deckenhöhen von ca. 2,35 m (DG)
bis ca. 2,55 m (EG und 1. OG)
- Abstellraum und Waschmaschinenanschluss im UG
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Bodengleich gefliester Duschbereich mit
Glasduschabtrennung
- Spiegelschrank im Badezimmer
- Grundbeleuchtung in Flur, Bad und WC
- Videosprechanlage

GRUNDRISS / KURZDATEN

WOHNUNG 1 (ERDGESCHOSS)

3-Zimmer-Wohnung

(1 Wohn-/Esszimmer, 2 Schlaf-/Kinderzimmer,
1 Badezimmer, 1 Gäste-WC)

ca. 86,44 m²
Wohnfläche

(Abstellraum im UG ca. 8,73 m², Balkon ca. 4,74 m²,
Gartenanteil ca. 19 m²)

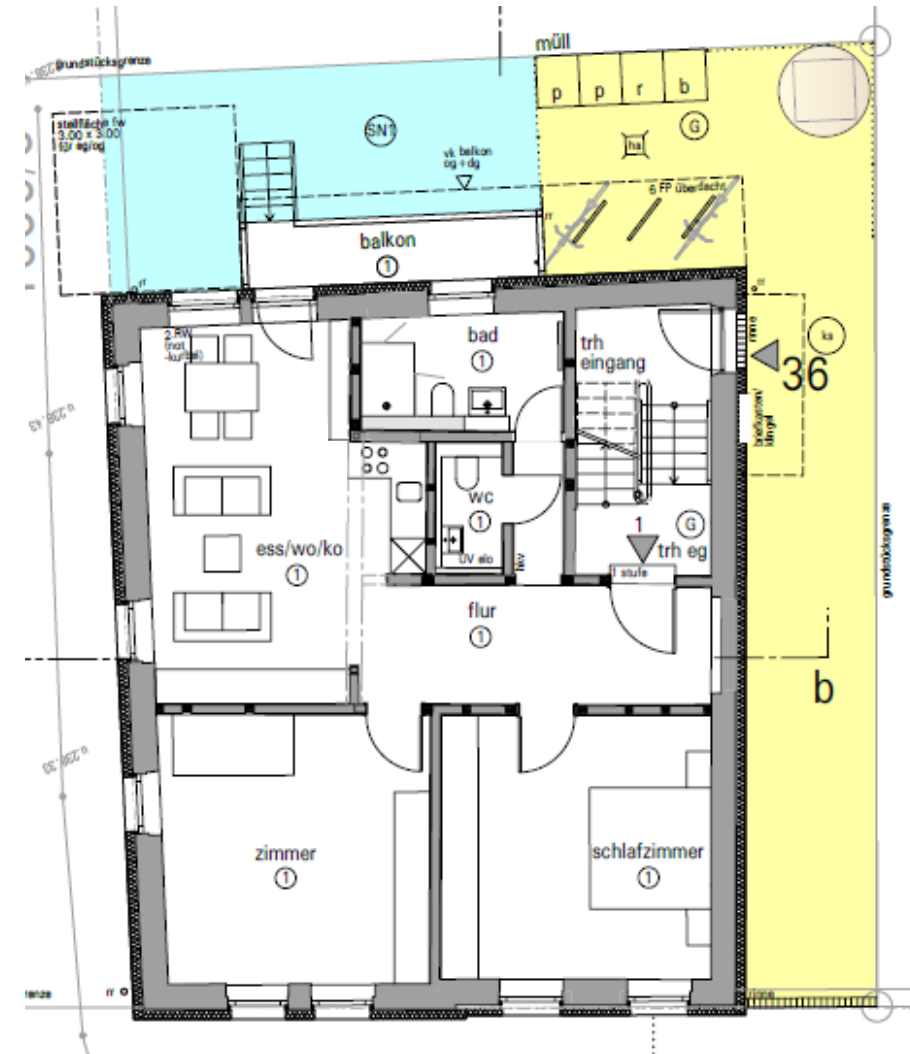
Grundmiete	1.515,00 €
Nebenkosten	372,00 €
Gesamtmieter	1.887,00 €
+ optional TG-Stellplatz	60,00 €

Kaution
4.545,00 €

ES-PEG

Esslinger Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Im Untereichen der LWM Esslinger Wohnungsbau GmbH und
der also Gesellschaft für nachhaltiges Bauen und Wohnen mbH



Hinweis: Plan nicht maßstabsgetreu

IMPRESSIONEN INNENAUSBAU

WOHNUNG 1 (STAND 11/2024)



Abbildung 7: Flurbereich



Abbildung 8: Schlafzimmer 1



Abbildung 9: Wohn-/Ess-/Küchenbereich

IMPRESSIONEN INNENAUSBAU

WOHNUNG 1 (STAND 11/2024)



Abbildung 10: Badezimmer mit Dusche



Abbildung 11: Flur zum Badezimmer



Abbildung 12: kleiner Gartenanteil EG-Wohnung

GRUNDRISS / KURZDATEN

WOHNUNG 2 (OBERGESCHOSS)

3-Zimmer-Wohnung

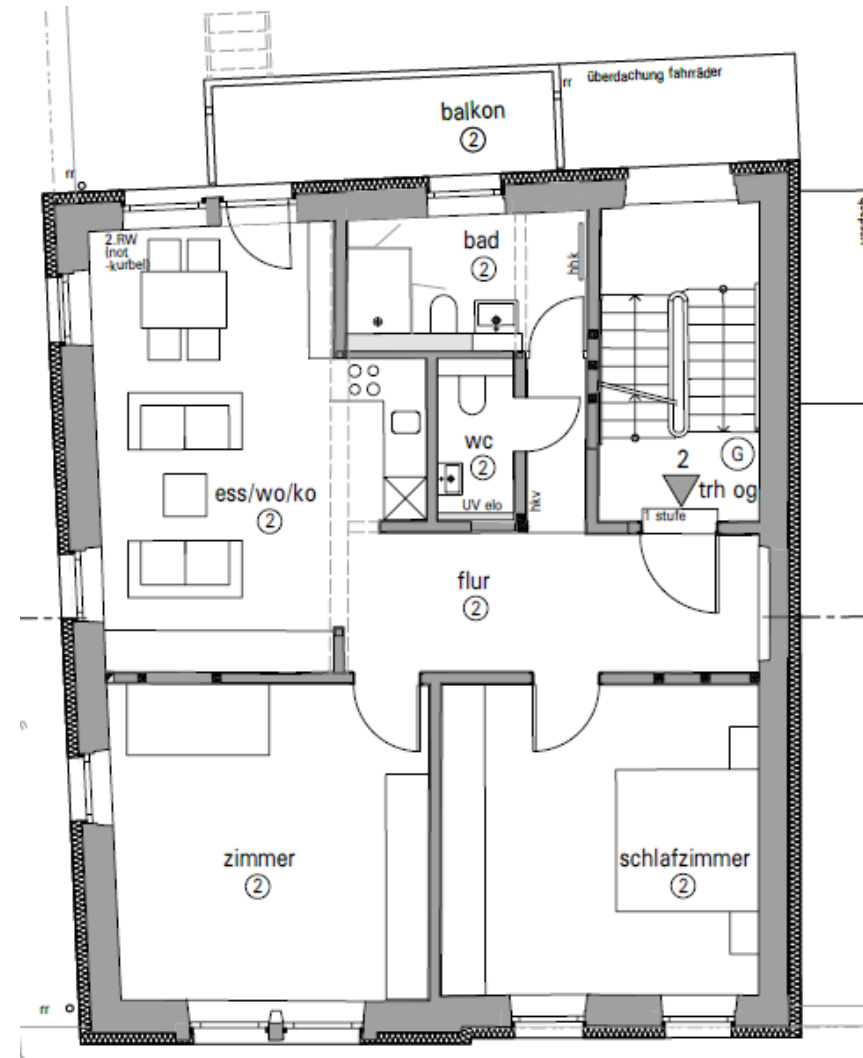
(1 Wohn-/Esszimmer, 2 Schlaf-/Kinderzimmer,
1 Badezimmer, 1 Gäste-WC)

ca. 87,91 m²
Wohnfläche

(Abstellraum im UG ca. 7,85 m², Balkon ca. 6,74 m²)

Grundmiete	1.540,00 €
Nebenkosten	378,00 €
Gesamtmieter	1.918,00 €
+ optional TG-Stellplatz	60,00 €

Kaution
4.620,00 €



Hinweis: Plan nicht maßstabsgetreu

IMPRESSIONEN INNENAUSBAU

WOHNUNG 2 (STAND 11/2024)



Abbildung 13: Wohn-/Ess-/Küchenbereich



Abbildung 14: Flur



Abbildung 15: Schlafzimmer 2

IMPRESSIONEN INNENAUSBAU

WOHNUNG 2 (STAND 11/2024)

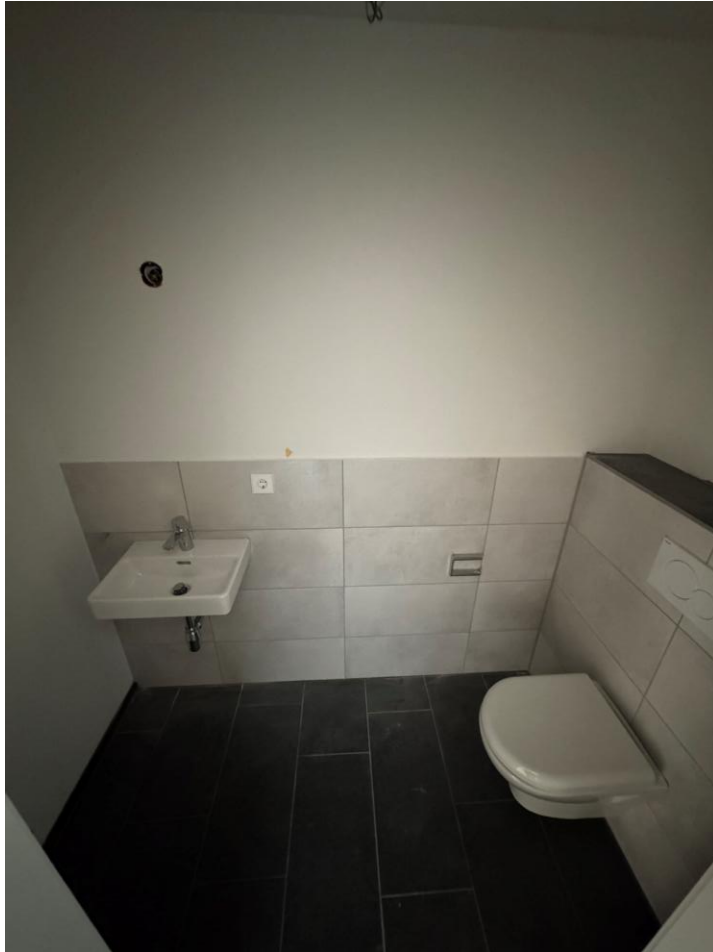


Abbildung 16: Gäste-WC



Abbildung 17: Badezimmer mit Dusche

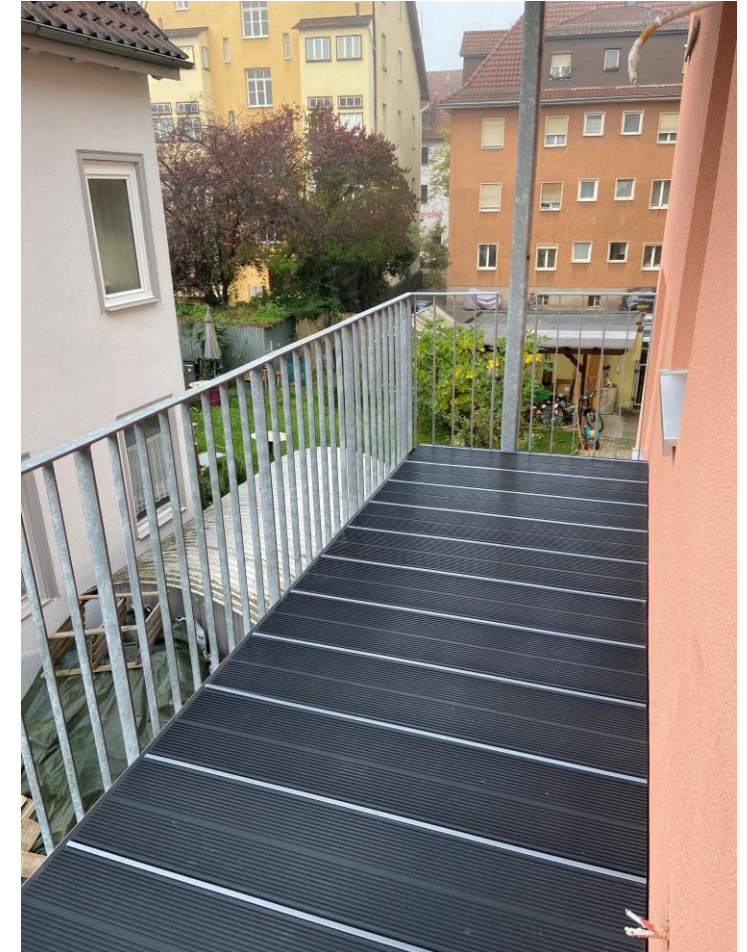


Abbildung 18: Balkon

GRUNDRISS / KURZDATEN

WOHNUNG 3 (DACHGESCHOSS)

3-Zimmer-Wohnung

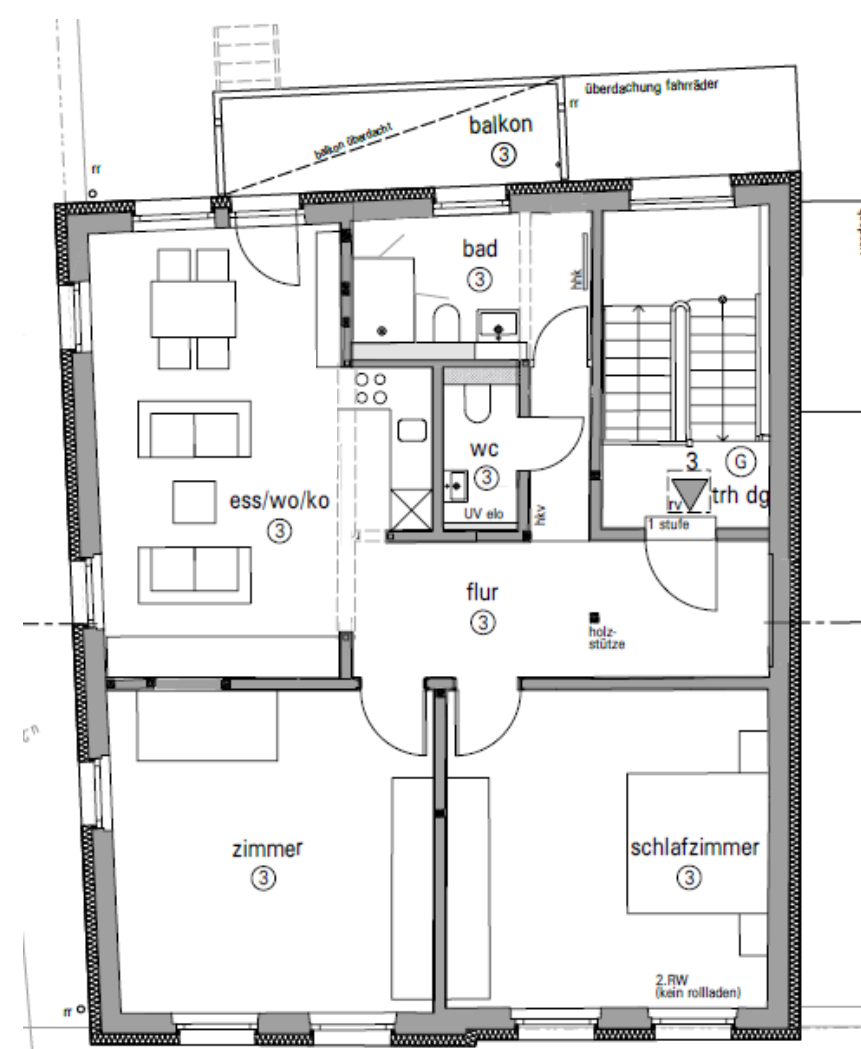
(1 Wohn-/Esszimmer, 2 Schlaf-/Kinderzimmer,
1 Badezimmer, 1 Gäste-WC)

ca. 92,64 m²
Wohnfläche

(Abstellraum im UG ca. 8,58 m², Balkon ca. 6,73 m²)

Grundmiete	1.625,00 €
Nebenkosten	398,00 €
Gesamtmiete	2.023,00 €
+ optional TG-Stellplatz	60,00 €

Kaution
4.875,00 €



Hinweis: Plan nicht maßstabsgetreu

IMPRESSIONEN INNENAUSBAU

WOHNUNG 3 (STAND 11/2024)



Abbildung 19: Schlafzimmer 2



Abbildung 20: Küche / Wohnen / Essen



Abbildung 21: Flur

IMPRESSIONEN INNENAUSBAU

WOHNUNG 3 (STAND 11/2024)



Abbildung 22: Flur zum Bad



Abbildung 23: Badezimmer mit Dusche



Abbildung 24: Balkon

GRUNDRISS

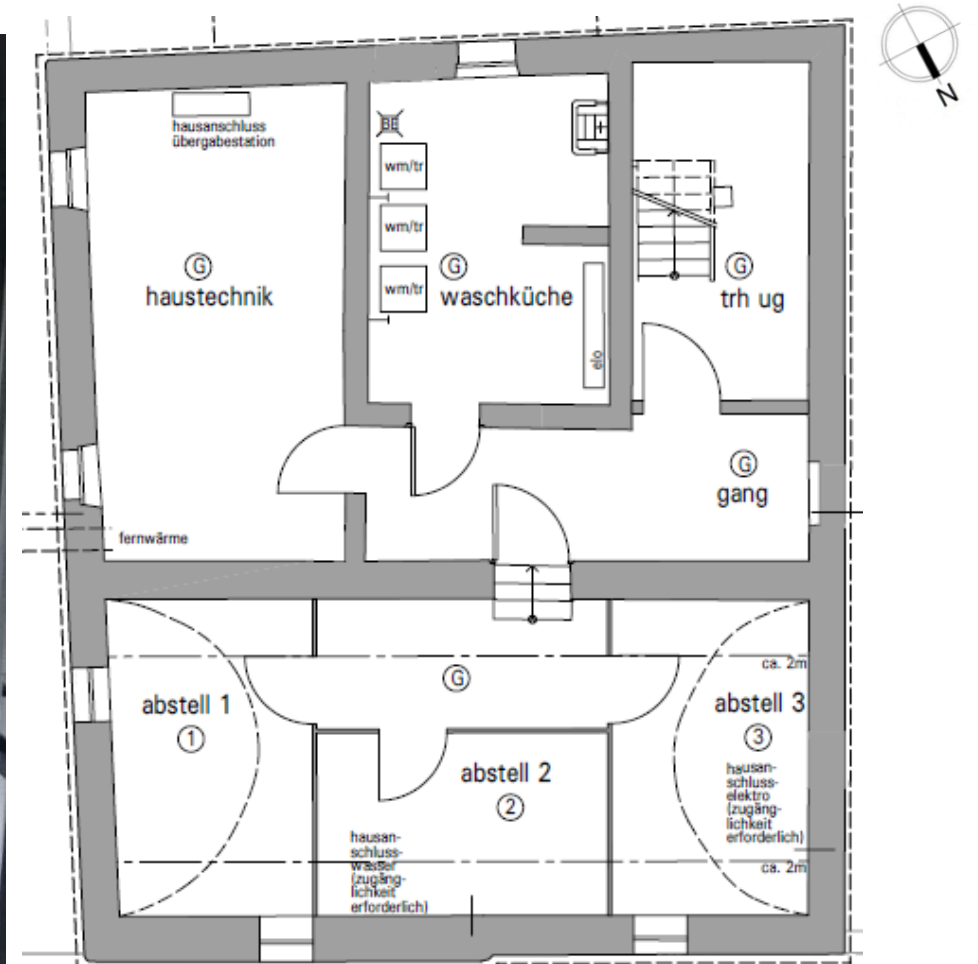
UNTERGESCHOSS



Abbildung 25: Gewölbekeller (12/2023)



Abbildung 26: Gewölbekeller (03/2024)



Hinweis: Plan nicht maßstabsgetreu



Abbildung 25: Illustration Einbauküche

- Einbauküche in Taupegrau
- Einbauherd mit Elektrokochfeld und Backofen
- Geschirrspüler (45 cm)
- Kühlschrank mit Gefrierfach
- Flachschild-Dunsthaube

Die ESPEG Esslinger Projektentwicklungsgesellschaft mbH ist ein Unternehmen der EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH und der nbw – Gesellschaft für nachhaltiges Bauen und Wohnen mbH. Von dem Beteiligungsunternehmen werden insbesondere erfolgreiche Altbausanierungen durchgeführt, so wie bei dem Objekt „Hindenburgstraße 36“.

Die Vermietung in 2025 erfolgt durch die ESPEG . Die EWB wird das Objekt mit den Mietern zum 01.01.2026 in ihren Bestand übernehmen und dauerhaft bewirtschaften.

Besonderheiten Mietvertrag:

- Für 2025 wird eine Betriebskostenpauschale vereinbart.
Eine tatsächliche Abrechnung der angefallenen Kosten erfolgt erst für das Abrechnungsjahr 2026.
- Die Kautionszahlung erfolgt erst im Jahr 2026 an die EWB.

Ihre Ansprechpartner:

Monika Fabich

Kaufmännisches Objektmanagement
Telefon: +49 (0)711 / 93 18 84 - 15
E-Mail: m.fabich@ewb-es.de

Nick Lauer-Benkenstein

Kaufmännisches Objektmanagement
Telefon: +49 (0)711 / 93 18 84 - 33
E-Mail: n.lauer@ewb-es.de

ESPEG Esslinger Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Mettinger Straße 135
73728 Esslingen

Stand: 21.05.2025

Kein Maklerauftrag (Direktvertrieb durch Eigentümer)
- provisionsfrei -

Haftungsausschluss

Das Angebot erfolgt freibleibend. Dies bedeutet, dass die ESPEG nicht verpflichtet ist, das Objekt aufgrund dieses Angebots überhaupt oder an einen bestimmten Interessenten zu vermieten. Die ESPEG übernimmt keine Garantie für die Beschaffenheit der vorhandenen Bebauung. Das Gebäude wird in dem bestehenden Zustand vermietet.

Für die Angaben im Exposé kann ausdrücklich keine Garantie übernommen werden. Dies gilt insbesondere auch für bauliche Änderungen, die genehmigungsfrei bzw. ohne Baugenehmigung vorgenommen wurden und möglicherweise aus den beim Baurechtsamt einzuholenden Plänen nicht ersichtlich sind. Eine Haftung der ESPEG für die Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen ist ausgeschlossen.

Abgebildete Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Illustrationen sind als freie künstlerische Darstellung zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.