



# Gepflegtes Mehrfamilienwohnhaus mit vier Wohneinheiten in ruhiger Ortslage



## Exposé V2212

Eckdaten:

Objektadresse:	Königsberger Straße 13, 70736 Fellbach (Gemarkung Schmiden, Flurstück 634/1)
Objekttyp:	Mehrfamilienwohnhaus (freistehend) - Kapitalanlage
Wohneinheiten:	4 (EG, OG, DG)
Nutzung:	vermietet
Wohnfläche gesamt ca.:	332,68 m <sup>2</sup> (siehe Wohnflächenaufstellung)
Ausstattung:	normal / gehoben
Nutzfläche ca.:	113,72 m <sup>2</sup>
Kellerräume:	6 (inkl. Heiz-Raum)
Garage/Stellplätze:	2 / 1
Grundstücksfläche ca.:	665 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	kurzfristig / sofort
<b>VK-Preis:</b>	<b>1.370.000,- EUR</b>

---

Baujahr:	1968
Objektzustand:	gepflegt
Ausstattung:	normal / gehoben
Anlagentechnik:	2003
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung mit WW-Aufbereitung
Energieausweis:	214,70 kWh/(m <sup>2</sup> •a) = G (Verbrauchsausweis)
Internetverfügbarkeit:	bis zu 250 MBit/s (Telekom, MagentaZuhause XL); Zusätzlich Glasfaseranschluss im Haus vorhanden.
Bauplanungsrecht:	B-Plan „Oeffinger Rain/Hinter der Kirche“ S-037
Bodenrichtwert:	1.100,- EUR/m <sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2022)



### Allgemeine Beschreibung/Lage:

Fellbach, die „Stadt der Weine und Kongresse“ im Herzen Baden-Württembergs - nahe der Landeshauptstadt Stuttgart und als "Tor zum Remstal", der schwäbischen Toskana bekannt.

Die angebotene Immobilie befindet sich in Fellbach-Schmiden, Schmiden ist ein Stadtteil der Stadt Fellbach.

Schmiden grenzt im Norden an das ebenfalls zu Fellbach gehörende Oeffingen und im Süden an die Fellbacher Kernstadt. Durch die nach dem Zweiten Weltkrieg entstandenen Wohngebiete ist Schmiden mit beiden Nachbarorten mittlerweile zu einem zusammenhängenden Siedlungsgebiet zusammengewachsen.

Die Umgebung ist durch eine Mischung aus städtischen und ländlichen Gebieten geprägt, mit landwirtschaftlich genutzten Flächen und Weinbergen in der Nähe.

Schmiden ist gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B14 verläuft in der Nähe und bietet eine schnelle Verbindung nach Stuttgart und in andere Richtungen. Zudem ist Schmiden durch Buslinien mit dem öffentlichen Nahverkehrssystem verbunden, wodurch man leicht in die umliegenden Städte und Gemeinden gelangt.

Die S-Bahn-Linie S2/S4 verbindet Fellbach direkt mit Stuttgart und anderen umliegenden Städten. Die nächstgelegene S-Bahn-Station ist schnell erreichbar, ebenso wie diverse Buslinien, die eine gute Anbindung an das städtische und regionale Netz bieten. Die nahegelegenen Autobahnen A8 und A81 ermöglichen eine zügige Verbindung nach Stuttgart und anderen wichtigen Zielen in der Region.

Die Landeshauptstadt Stuttgart liegt etwa 10 Kilometer südwestlich und ist mit dem Auto oder der S-Bahn in etwa 20 Minuten erreichbar.

Die Stadt Waiblingen befindet sich etwa 7 Kilometer nordöstlich und ist in etwa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Ludwigsburg und Esslingen, beide Städte sind innerhalb von 20 bis 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Der Stadtteil Schmiden bietet eine gut entwickelte Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Es gibt mehrere Kindergärten, eine Grundschule und weiterführende Schulen in der Nähe.

Schmiden ist bekannt für seine aktive Gemeinschaft und zahlreiche Vereine, die das soziale Leben bereichern. Es gibt regelmäßig Veranstaltungen und Feste, die das kulturelle Leben prägen.

Fellbach-Schmiden verbindet die Nähe zur Großstadt Stuttgart mit einer eher ruhigen, kleinstädtischen Atmosphäre, was es zu einem attraktiven Wohnort macht.





## Beschreibung Objekt:

Das Mehrfamilienwohnhaus befindet sich in einer ruhigen, grün eingewachsenen Anliegerstraße nahe dem Stadtrand. Die Umgebung ist geprägt von viel Natur und bietet dennoch eine gute Anbindung an die Stadt.

Das freistehende Mehrfamilienwohnhaus wurde im Jahr 1968 erbaut und besteht aus zwei Vollgeschossen, einem ausgebauten Dachgeschoss sowie Kellergeschoss. Es verfügt über vier Wohneinheiten, einer zusätzlichen wohnähnlichen Nutzfläche und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Grundstück ist üppig grün eingewachsen, sehr gepflegt, hat eine Fläche von ca. 665 m<sup>2</sup>, der Bodenrichtwert beträgt 1.100,- EUR/qm.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 332,68 m<sup>2</sup>. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon und/oder eine Terrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bieten. Diese Bereiche sind ideal zum Entspannen, für Freizeitaktivitäten oder zum Gärtnern.

Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet und bestehen aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Diese wurden im Jahr 2001 eingebaut und bieten eine gute Wärmedämmung sowie Lärmschutz.

In den Wohnräumen sind teils hochwertige Bodenbeläge verlegt, die sowohl ästhetisch ansprechend als auch pflegeleicht sind. Dazu gehören Echtholz-Parkett, Laminat oder Fliesen, je nach Raum und Nutzung.

Das Gebäude wird durch eine Buderus Gas-Zentralheizung beheizt, die im Jahr 2003 installiert wurde. Die Heizung sorgt für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung aller Wohneinheiten.

Alle Wohnungen verfügen über eine Gegensprechanlage und Türöffner. Dies erhöht die Sicherheit und den Komfort für die Bewohner, da sie Besucher vor dem Einlass identifizieren können.

Das Haus verfügt über einen Glasfaseranschluss, der schnelles und zuverlässiges Internet ermöglicht. Dies ist besonders vorteilhaft für Homeoffice-Nutzer und moderne Kommunikationsanforderungen.

Es gibt eine Doppelgarage sowie zwei Stellplätze vor den Garagen. Die Schaffung weitere Stellplätze ist bei Bedarf möglich.

## **Beschreibung der Wohnungen:**

### **Wohnung-Nr. 1 (EG links)**

Diese in 2002 modernisierte Maisonettewohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Obergeschoss. Sie bietet eine gehobene Ausstattung und verfügt über vier Zimmer.

- **Erdgeschoss:** Hier befinden sich eine geräumige Diele, ein Gäste-WC, ein Abstellraum, ein Hauswirtschafts- oder Büroraum, sowie eine offene Einbauküche mit einem großen Wohn- und Essbereich. Ein Kaminofen sorgt für gemütliche Wärme. Ein großer Wintergarten mit Ausgang zur Süd-Terrasse und eigenem Garten rundet das Erdgeschoss ab.
- **Obergeschoss:** Über eine innenliegende Treppe erreicht man das Obergeschoss. Ein großzügiger Flurbereich, der auch als Homeoffice genutzt werden kann und über einen Balkon verfügt, ein großes Schlafzimmer mit einem großen Süd-Balkon, sowie ein modernes Wannen- und Duschbad mit Infrarot-Wärmekabine sind hier zu finden. Die Wohnung ist zum 01. September 2024 neu vermietet.



### **Wohnung-Nr. 2 (EG rechts)**

Diese Zweizimmerwohnung bietet eine normale Ausstattung und verfügt über eine Süd-Terrasse und einen schönen Garten.

Die Wohnung umfasst ein innenliegendes Wannenbad, ein Schlafzimmer, eine geschlossene Küche mit großem Fenster, ein Wohnzimmer mit Ausgang zur Süd-Terrasse und den eigenen Garten.

### **Wohnung-Nr. 3 (OG rechts)**

Diese Vierzimmerwohnung bietet eine normale Ausstattung und verfügt über ein separates WC, ein innenliegendes Wannenbad, eine geschlossene Küche mit Balkon, zwei Kinder- oder Bürozimmer, sowie ein Schlaf- und ein Wohnzimmer, beide mit Ausgang zum Süd-Balkon. Diese Wohnung nutzt derzeit auch den darüberliegenden Raum im Dachgeschoss, der ebenfalls einen Balkon besitzt.

### **Wohnung-Nr. 4 (DG links)**

Diese gemütliche Zweizimmerwohnung im Dachgeschoss bietet eine normale Ausstattung und umfasst ein Duschbad mit DFF, eine geschlossene Kochnische mit DFF, ein Schlafzimmer mit DFF und ein Wohnzimmer mit Balkon.

### **Wohnähnliche Nutzfläche (KG rechts)**

Im Kellergeschoß ist eine „Zweizimmerwohnung“ mit modernem innenlegendem Duschbad, Kochnische und separatem Eingang an eine alleinstehende ruhige Person vermietet (ca. 39 m<sup>2</sup>). Da die Fläche nicht der Wohnflächenverordnung entspricht wurde diese auch nicht der Wohnfläche zugerechnet.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Hier finden sich neben der besagten Wohnung noch der Hausanschlussraum, die Kellerabteile der Wohnungen, sowie ein großer Wasch- und Trockenraum.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 42.300,- EUR (Ist-Zustand), zzgl. der zukünftigen Vermietung der wohnähnlichen Räume im KG auf gesamt 45.300,- EUR (Soll-Zustand).

Diese Immobilie bietet eine ideale Kombination aus ruhiger Lage, guter Ausstattung und attraktiven Mieteinnahmen. Perfekt für Anleger und/oder Eigennutzer, die eine gepflegte und gut angebundene Wohnmöglichkeit suchen.



## Wohnflächenaufstellung

1/2

### Wohnflächen:

#### **Wohnung-Nr. 1, Erdgeschoss links / Obergeschoss links**

<u>Raum</u>	<u>Größe</u>
Diele/Flur	5,66 m <sup>2</sup> (EG)
WC	2,04 m <sup>2</sup> (EG)
Abstellraum	1,44 m <sup>2</sup> (EG)
Hauswirtschaft	8,21 m <sup>2</sup> (EG)
Küche/Wohnen/Essen	36,95 m <sup>2</sup> (EG)
Wintergarten	15,88 m <sup>2</sup> (EG)
Terrasse (20,00 m <sup>2</sup> ) ½	<u>10,00 m<sup>2</sup> (EG)</u>
<i>Summe EG</i>	<u>80,18 m<sup>2</sup></u>

<u>Raum</u>	<u>Größe</u>
Diele/Flur	13,91 m <sup>2</sup> (OG)
Balkon an Flur (5 m <sup>2</sup> ) ½	2,50 m <sup>2</sup> (OG)
Bad mit Sauna	15,15 m <sup>2</sup> (OG)
Schlafzimmer	20,99 m <sup>2</sup> (OG)
Balkon an Schlafzimmer (10,50 m <sup>2</sup> ) ½	<u>5,25 m<sup>2</sup> (OG)</u>
<i>Summe OG</i>	<u>57,80 m<sup>2</sup></u>

**Gesamt Wohnung-Nr. 1 = 137,98 m<sup>2</sup>**

#### **Wohnung-Nr. 2, Erdgeschoss rechts**

<u>Raum</u>	<u>Größe</u>
Diele/Flur	4,86 m <sup>2</sup>
Küche	10,11 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	18,79 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,66 m <sup>2</sup>
Bad	6,19 m <sup>2</sup>
Terrasse (8,64 m <sup>2</sup> ) ½	<u>4,32 m<sup>2</sup></u>
<i>Summe</i>	<u>59,93 m<sup>2</sup></u>

**Gesamt Wohnung-Nr. 2 = 59,93 m<sup>2</sup>**

2/2

### Wohnung-Nr. 3, Obergeschoss rechts / Dachgeschoss rechts

<u>Raum</u>	<u>Größe</u>
Diele/Flur	9,08 m <sup>2</sup> (OG)
Küche	7,47 m <sup>2</sup> (OG)
Wohnzimmer	18,79 m <sup>2</sup> (OG)
Schlafzimmer	15,66 m <sup>2</sup> (OG)
Zimmer 1	7,44 m <sup>2</sup> (OG)
Zimmer 2	7,81 m <sup>2</sup> (OG)
WC	1,20 m <sup>2</sup> (OG)
Bad	3,72 m <sup>2</sup> (OG)
Balkon (4,60 m <sup>2</sup> ) ½	2,30 m <sup>2</sup> (OG)
Balkon (5,00 m <sup>2</sup> ) ½	<u>2,50 m<sup>2</sup> (OG)</u>
	<u>Summe OG 75,97 m<sup>2</sup></u>

<u>Raum</u>	<u>Größe</u>
Flur/WC	2,46 m <sup>2</sup> (DG)
Zimmer	15,75 m <sup>2</sup> (DG)
Balkon (4,20 m <sup>2</sup> ) ½	<u>2,10 m<sup>2</sup> (OG)</u>
	<u>Summe DG 20,31 m<sup>2</sup></u>

**Gesamt Wohnung-Nr. 3 = 96,28 m<sup>2</sup>**

### Wohnung-Nr. 4, Dachgeschoss links

<u>Raum</u>	<u>Größe</u>
Diele/Flur	6,90 m <sup>2</sup>
Küche (Kammer)	4,50 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	15,27 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer (Kammer)	6,50 m <sup>2</sup>
Bad	3,22 m <sup>2</sup>
Balkon (4,20 m <sup>2</sup> ) ½	<u>2,10 m<sup>2</sup></u>
	<u>Summe 38,49 m<sup>2</sup></u>

**Gesamt Wohnung-Nr. 4 = 38,49 m<sup>2</sup>**

**Gesamtwohnfläche ca.: 332,68 m<sup>2</sup>**

Alle Angaben wurden der Wohnflächenberechnung des Architekten Hans Knierriem entnommen zzgl. der anteiligen Balkonflächen, jedoch ohne Gewähr.

Hierzu schrieb der Architekt in seiner Wohnflächenberechnung:

Die Flächen mi Dachgeschoss, Obergeschoss rechts und Erdgeschoss rechts wurden aus den Maßen früherer Berechnungen ermittelt.

Die Flächen Erdgeschoss und Obergeschoss links wurden aus den Maßen der Pläne vom 28.05.01 zum Bauantrag ermittelt. Dabei wurden geänderte Ausführungen (offene Küche, geänderte Treppe, geringfügig geänderte Raumabmessungen) berücksichtigt.

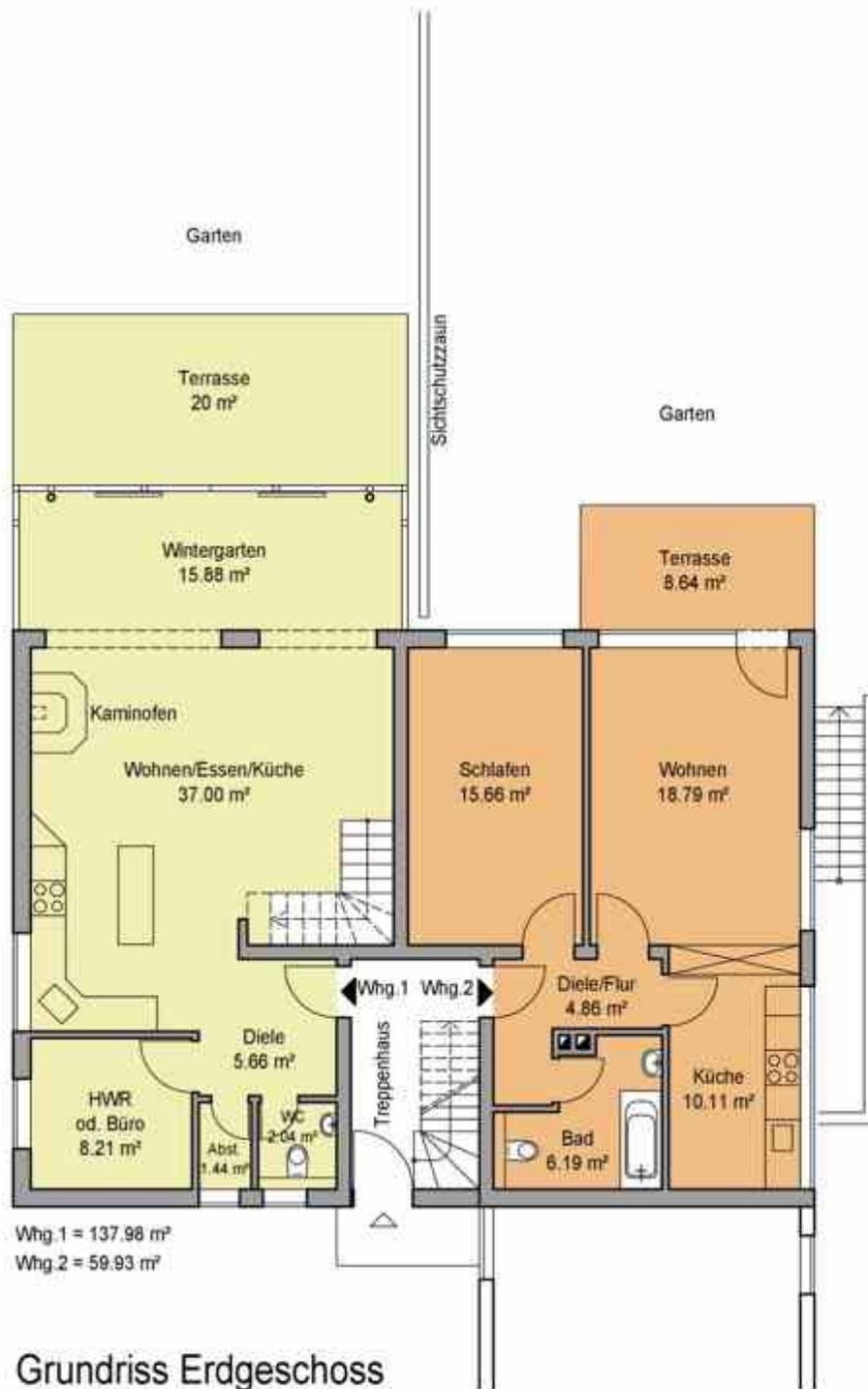
Alle Angaben sind Ca.-Maße.

Freiflächenplan



Freiflächenplan  
(alle Angaben ohne Gewähr)

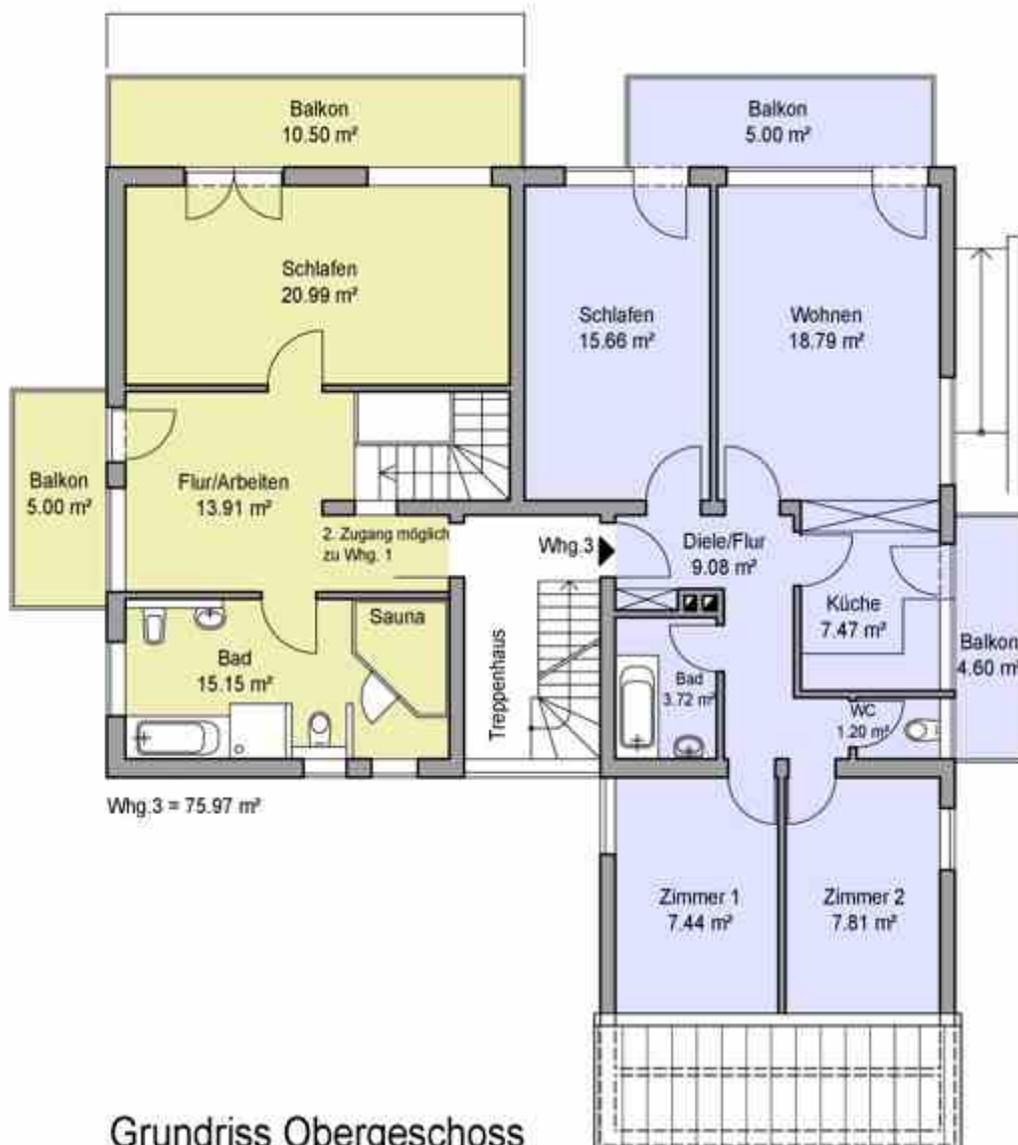
Erdgeschoss



Whg. 1 = 137.98 m²  
Whg. 2 = 59.93 m²

**Grundriss Erdgeschoss**  
(alle Angaben ohne Gewähr)

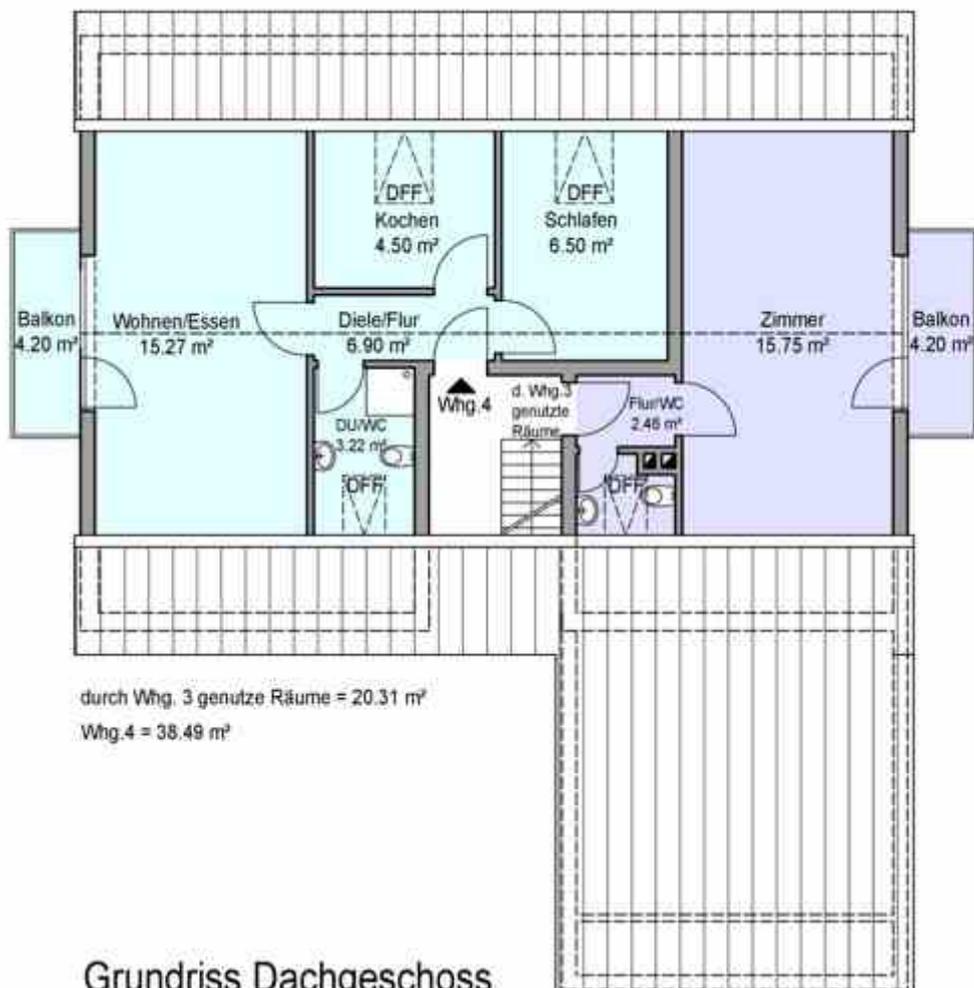
Obergeschoss



**Grundriss Obergeschoss**

(alle Angaben ohne Gewähr)

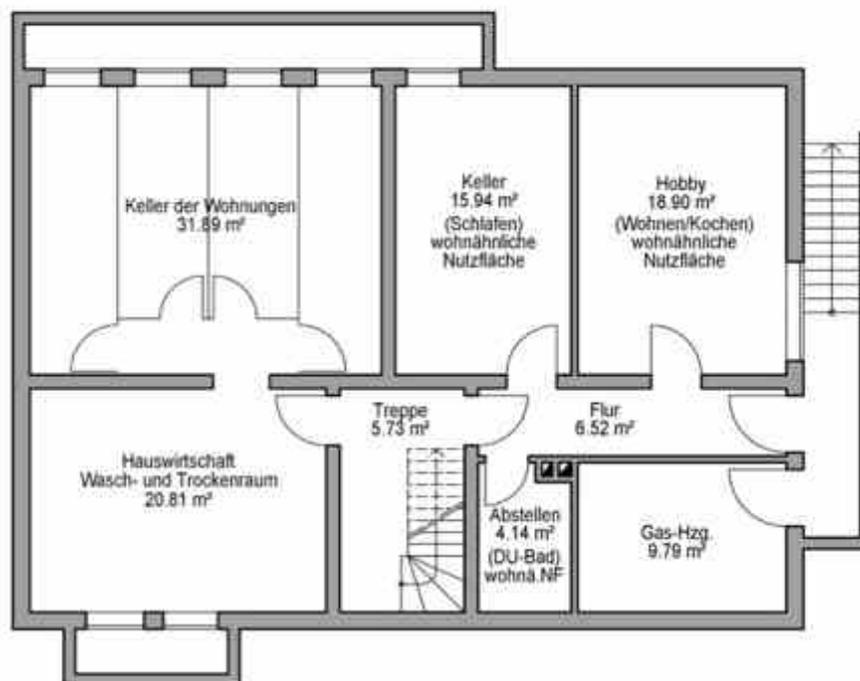
## Dachgeschoss



### Grundriss Dachgeschoss

(alle Angaben ohne Gewähr)

## Kellergeschoss



### Grundriss Kellergeschoss

(Nutzfläche 113.72 m<sup>2</sup>)  
davon 38.98 m<sup>2</sup> wohnähnliche Nutzfläche

(alle Angaben ohne Gewähr)

Außenansichten



Straßenansichten



Nord/Ost-Seite mit Zuwegung und Hauseingang



Süd-Ansicht



West-Ansicht mit Kellertreppe



Innenansichten **Wohnung 1** - EG



Flur-/Dielenbereich



Offene Küche



Wohn- Essbereich



Kaminofen



Wohn- Essbereich



Wintergarten mit Echtholz-Parkettböden und Ausgang zur Terrasse/Garten



Große Süd-Terrasse



Treppe ins OG



**Innenansichten Wohnung 1 - OG**



Großer Dielenbereich mit Balkon



Balkon an Diele



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Ausgang zum Süd-Balkon





Blick vom Balkon in den Garten



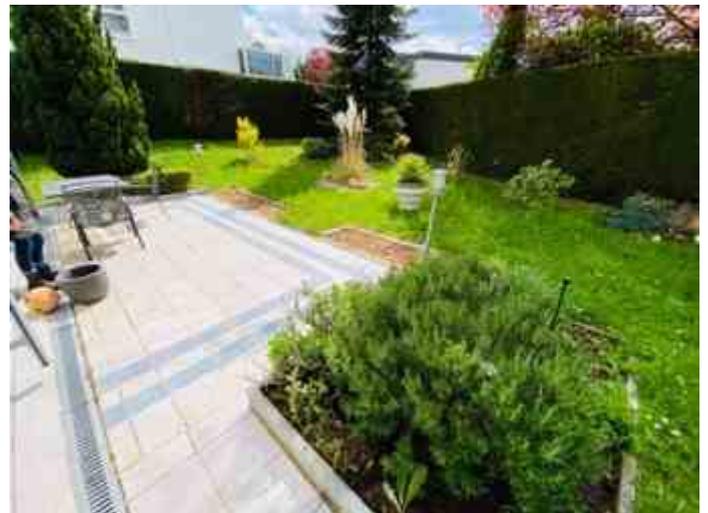
Großes helles Bad mit Wanne, Dusche, Bidet, WC, Infrarot-Sauna und drei Fenster



Garten zur Wohnung 1



Gewachsener Garten mit großer Terrasse



Weitere Objektfotos



Blick in den Garten „Wohnung 2“



Kl. Balkone an allen Wohnungen



Treppenhaus



Keller der Wohnungen



Wasch- Trockenraum



Buderus Gas-Therme mit Steuerung „Logamatic“



Unterteilte Doppelgarage



### **Anschrift**

IMM-House Immobilien- & Sachverständigenbüro

Thomas Wolf DEKRA zert. Immobilienmakler & Sachverständiger für Immobilienbewertung  
Bahnhofstraße 17 in 64665 Alsbach-Hähnlein

Tel. 06257 – 50 46 746 ▪ Fax: 06257 – 50 46 747 ▪ Mobil: 0172 - 62 40 793

E-Mail: kontakt@imm-house.de ▪ www.imm-house.de

### **Hinweis/Haftung/Provision**

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und beruhen auf Aussagen des Verkäufers, für deren Inhalt die Fa. Thomas Wolf Immobilien keine Haftung übernimmt. Als Makler, vom Verkäufer/Vermieter/Käufer/Mieter beauftragt, ist die Fa. Thomas Wolf Immobilien tätig. Mit Ausgabe dieses Exposees verlieren alle evtl. vorher ausgegebenen Exposees ihre Gültigkeit. Die Angebote sind vertraulich, freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung verpflichtet zu Schadenersatz. Volle Honorarpflicht besteht auch bei Erwerb durch Zwangsversteigerung, bei Erwerb von Anteilen an Besitzgesellschaften sowie bei anderen, wirtschaftlich gleichwertigen Geschäften. Wird mit einem von uns benannten Verkäufer ein Miet- oder ähnlicher Vertrag abgeschlossen oder kommt ein Vertrag über ein anderes dem Verkäufer gehörendes Objekt zustande, so ist auch dafür die ortsübliche Provision zu zahlen. Nachträgliche Vertragsänderungen, insbesondere Vertragsauflösungen aus irgendeinem Grund, selbst wenn sie im Vertrag bereits vorgegeben sind, sind ohne Einfluss auf den Provisionsanspruch. Die Entgegennahme von Angeboten bedeutet Auftragserteilung und Anerkennung vorstehender Bedingungen. Neben diesen Bedingungen gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der Fa. IMM-House Immobilien- & Sachverständigenbüro, die in den Geschäftsräumen zur Einsichtnahme ausliegen. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Firmensitz der Fa. Thomas Wolf Immobilien.

### **Maklervertrag:**

Sie schließen mit IMM-House Immobilien, Thomas Wolf einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von IMM-House Immobilien in Anspruch nehmen.

### **Die Käufer-Provision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.**

Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Bei der zu vermittelnden Immobilie handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus, sodass die Provisionsregelung des § 656c BGB nicht eingreift.

### **Widerrufsrecht:**

Ihr Widerrufsrecht ist in §355 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bindungen. Sie, als Verbraucher, haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen.

### **Geldwäsche:**

Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass IMM-House Immobilien die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhält und diese Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahrt.

(Stand: 25.08.2024)

