

# Exposé

## Reihenhaus in Fellbach

**Provisionsfrei! Modernes Raumwunder: RMH mit autarker ELW und 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche**



Objekt-Nr. OM-434754

**Reihenhaus**

Verkauf: **749.000 €**

70736 Fellbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                       |                |              |
|-------------------|-----------------------|----------------|--------------|
| Baujahr           | 1969                  | Übernahme      | ab Datum     |
| Grundstücksfläche | 201,00 m <sup>2</sup> | Übernahmedatum | 01.06.2026   |
| Etagen            | 4                     | Zustand        | modernisiert |
| Zimmer            | 9,00                  | Schlafzimmer   | 4            |
| Wohnfläche        | 184,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 3            |
| Nutzfläche        | 59,00 m <sup>2</sup>  | Stellplätze    | 1            |
| Energieträger     | Strom                 | Heizung        | Sonstiges    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein seltenes Raumkonzept: Während klassische Reihenhäuser oft kompakt wirken, ist dieses modernisierte Reihnhaus ein wahres Raumwunder mit einem durchdachten Wohnkonzept. Mit drei vollwertigen oberirdischen Wohngeschossen und einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss bietet es mit insgesamt ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges Platzangebot für die ganze Familie. Für maximalen Stauraum sorgen zusätzlich drei großzügige Kellerräume im Untergeschoss mit ca. 59 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die neben der Haustechnik Platz für Hobbys oder Lagerfläche bieten.

Dank der großen Fensterfronten präsentieren sich alle Räume hell und einladend. Die drei Balkone bieten auf jeder Etage einen privaten Rückzugsort mit freiem Blick in den Garten – Licht und Luft auf jeder Etage!

Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung im Erdgeschoss mit rd. 42 m<sup>2</sup> (derzeit vermietet), die sich ideal zur Vermietung oder für Mehrgenerationen-Wohnen (Eigennutzung) eignet. Der großzügige Hauptwohnbereich (rd. 142 m<sup>2</sup>) erstreckt sich über zwei Vollgeschosse sowie das Dachgeschoss und bietet maximale Privatsphäre, völlig unabhängig von der Wohneinheit im Erdgeschoss.

Der pflegeleichte Garten eröffnet viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Nachhaltig wohnen, Kosten sparen: Dank einer umfassenden Modernisierung erreicht dieses Objekt die hervorragende Energieeffizienzklasse B, Energiebedarf: 51,61 kWh. (Bedarfsausweis liegt vor). Für Sie bedeutet das nicht nur ein behagliches Wohnklima, sondern auch langfristig niedrige Energiekosten und eine erstklassige Wertbeständigkeit – ein entscheidender Vorteil in der heutigen Zeit. Ein besonderes Plus dieses Objekts ist die moderne Photovoltaikanlage mit angeschlossenem Stromspeicher. Produzieren Sie Ihren eigenen, nachhaltigen Solarstrom und nutzen Sie diesen rund um die Uhr. Dies sorgt für eine hohe Unabhängigkeit vom öffentlichen Stromnetz und reduziert Ihre Energiekosten und somit die Bewirtschaftungskosten auf ein Minimum.

Eckdaten & Highlights:

- 3 oberirdische Vollgeschosse: Maximale Wohnnutzfläche und zusätzlicher Dachausbau.
- Viel Stauraum: 3 große Kellerräume im Untergeschoss ergänzen das Raumangebot.
- 3 Gartenbalkone: Licht und Luft auf jeder Ebene.
- Einliegerwohnung (ELW): Autark und flexibel nutzbar (Vermietung oder Eigennutzung).
- Komfort: Eigener Außenstellplatz inklusive.
- Zustand: Modernisiert u. a. Elektro, Bäder, Böden (Parkett in den Zimmern, Granit im Flur-Treppenhaus), Fenster, Balkone, Heizung (Wärmepumpe als Zentral-Heizung mit Warmwasseraufbereitung), Dachsanierung, PV-Anlage (7 kWp) und sofort bezugsfertig.
- Nachhaltigkeit: Photovoltaikanlage mit Stromspeicher für maximale Energieunabhängigkeit und minimalen Kostenaufwand.
- Lage: Super Infrastruktur und familienfreundliche Lage in Fellbach-Schmidlen. Einkaufen, Schulen und Natur in direkter Laufnähe.
- Privatverkauf: Keine Maklerprovision!

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst von diesem Raumwunder! Ein Haus mit dieser Aufteilung muss man erleben. Gerne lassen wir Ihnen zusätzliche Infos zukommen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**WICHTIG:** Der Verkauf erfolgt ausschließlich von Privat und wir möchten den provisionsfreien Vorteil direkt an die Käufer weitergeben. Anfragen von Immobilienmaklern zur Objektakquise sind ausdrücklich nicht erwünscht und werden nicht beantwortet.

Die vorgenannten Informationen und Angaben zum Objekt sind unverbindlich und nur zur Vorabinformation bestimmt.

## Lage

Wohnen in Fellbach-Schmidlen: Urbanes Leben mit dörflichem Charme.

Das Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen, kinderfreundlichen Wohnlage und verkehrsberuhigten Straße von Fellbach-Schmidlen. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine hervorragende Infrastruktur aus: Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die umliegenden Felder und Weinberge bieten zudem einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür.

Die Standort-Vorteile:

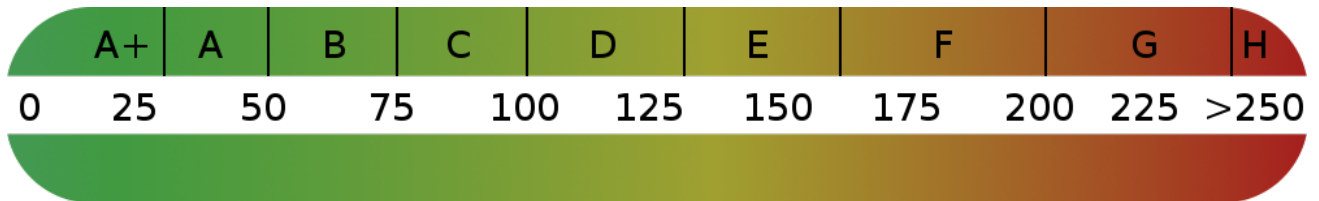
- Familienfreundlich: Schmidlen verfügt über ein breites Bildungsangebot und zahlreiche Sportvereine, Kindergärten, Grundschule.
- Freizeitwert: Die Nähe zum Kappelberg und den Schmidener Feldern lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein.
- Top-Anbindung: Mit dem Bus oder dem Rad sind Sie schnell an der S-Bahn-Station Fellbach (S2/S3), von wo aus Sie in ca. 15 Minuten den Stuttgarter Hauptbahnhof erreichen.
- Die Infrastruktur in Schmidlen lässt keine Wünsche offen: In direkter Umgebung finden Sie beste Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – von gut sortierten Supermärkten über traditionelle Bäckereien bis hin zum gemütlichen Wochenmarkt. Alles ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Zudem punktet die Lage durch eine hervorragende medizinische Versorgung und ein breites Angebot an Gastronomie, was die Wohnqualität in diesem beliebten Stadtteil perfekt abrundet.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 51,61 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B               |



## Exposé - Galerie



1. OG: Wohn- Esszimmer



# Exposé - Galerie



1. OG: Küche



1. OG: Bad



1. OG: Balkon



# Exposé - Galerie



1. OG: Treppenhaus



2. OG: Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



2. OG Kinderzimmer



2. OG: Kinderzimmer



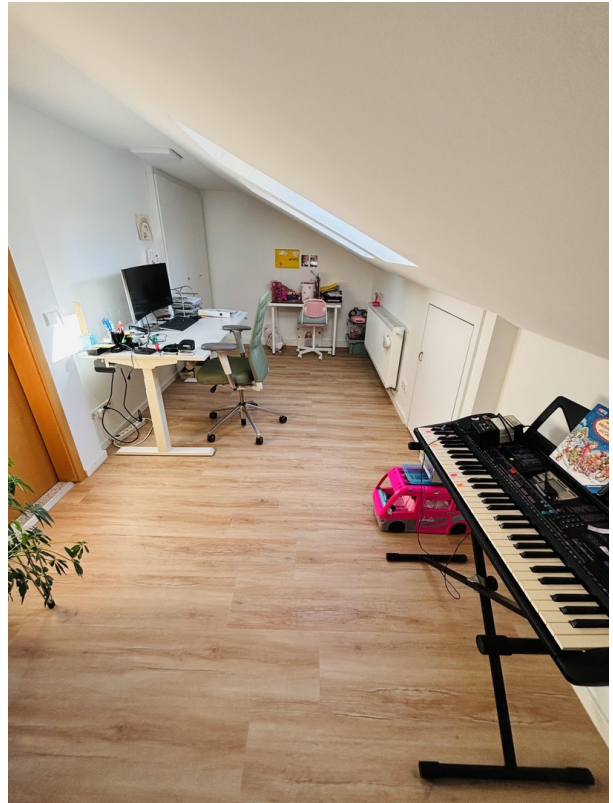
2. OG: Bad



# Exposé - Galerie



Dach: kleines Zimmer



Dach: großes Zimmer



Podest Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Ansicht Haus Vorderseite

# Exposé - Galerie



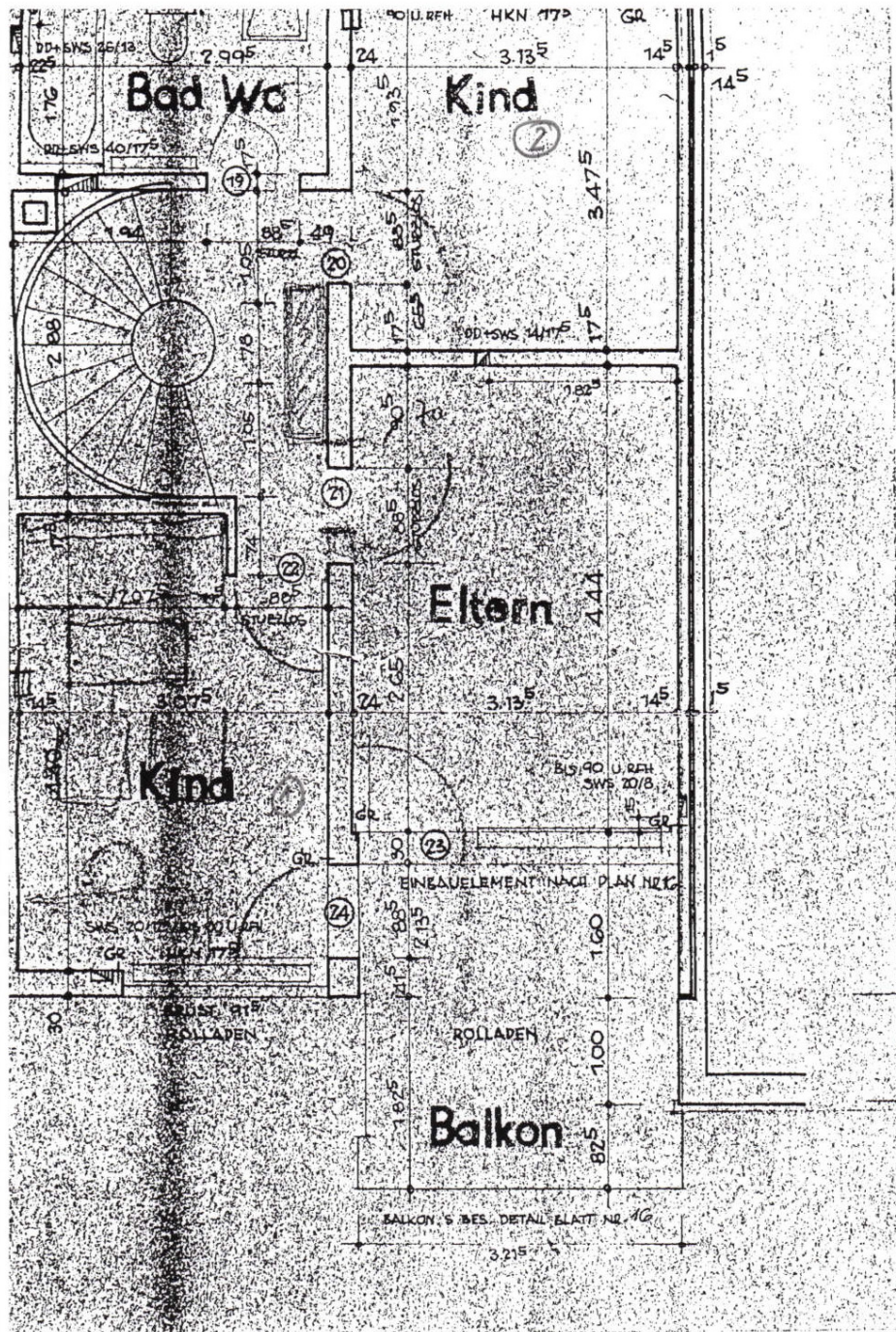
Ansicht Haus Rückseite



Ansicht Garten



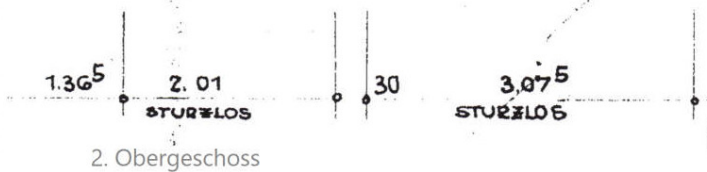
# Exposé - Grundrisse



Kind

999

2.06



| BAUVORHABEN Kübl |         |
|------------------|---------|
| PLAN NR. 4       | Werkplk |



Architectural floor plan of a residential unit, showing rooms and dimensions. The plan includes a bathroom (Wc), kitchen (Küche), living area (Wohnen), and balcony (Balkon). Dimensions are provided for various sections. The plan is numbered 999 and 100.

Handwritten annotations in red ink:

- Spitze eingebaut (Point built in)
- Milchglas-Schiebetüre (Milk glass sliding door)

Dimensions (in meters):

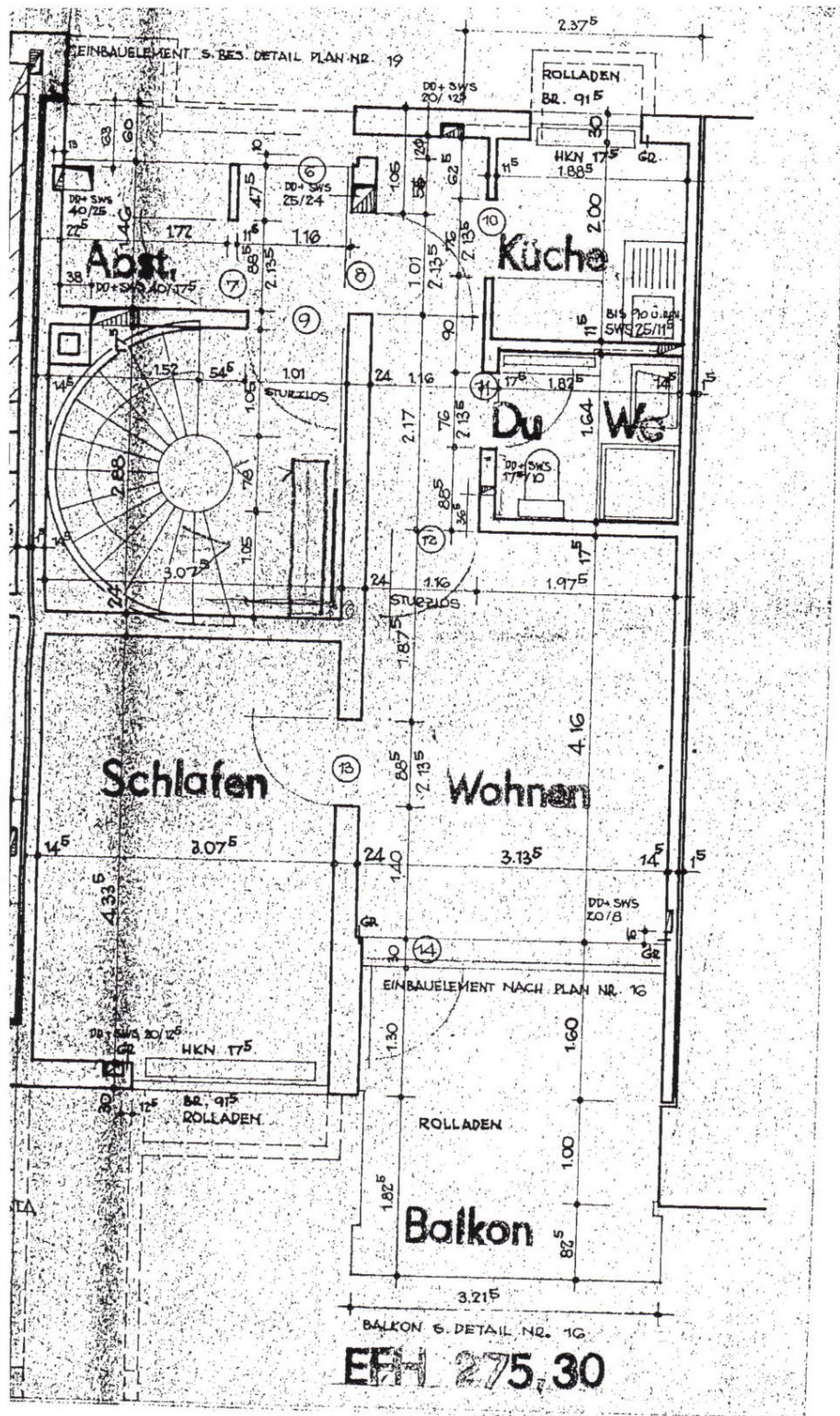
- Overall width: 3.21<sup>5</sup>
- Overall height: 1.00
- Living area (Wohnen) width: 3.03<sup>5</sup>
- Living area (Wohnen) height: 4.44
- Kitchen (Küche) width: 3.47<sup>5</sup>
- Kitchen (Küche) height: 3.13<sup>5</sup>
- Balcony (Balkon) width: 3.42<sup>5</sup>
- Balcony (Balkon) height: 1.82<sup>5</sup>

1.36<sup>5</sup> 2.01 30 3.075  
STUDIOS

|      |         |
|------|---------|
| PLAN | 1/10/11 |
|------|---------|



# Exposé - Grundrisse



9.99

ELW

Erdgeschoss (Eingang + Einliegerwohnung)



The floor plan shows a building with several rooms and structural elements:

- Rooms:**
  - Heizung:** Located in the upper left and middle left sections.
  - Keller:** Located in the lower left and middle right sections.
  - Hobbyr:** Located in the middle left section, adjacent to the Heizungsraum.
  - Stiegenhaus:** A central staircase area with a spiral staircase.
  - Wohnung:** A room in the upper right section, labeled "Wohnung 7000 L".
  - Wohnung 7000 L:** A room in the upper right section, labeled "Wohnung 7000 L".
  - Wohnung 7000 L:** A room in the upper right section, labeled "Wohnung 7000 L".
- Structural Details:**
  - Beton + Platten:** Indicated in several rooms, including the Keller and Hobbyr.
  - Beton + Platten:** Indicated in several rooms, including the Keller and Hobbyr.
  - Beton + Platten:** Indicated in several rooms, including the Keller and Hobbyr.
- Dimensions:** Various dimensions are noted throughout the plan, such as 1.00, 2.05, 3.15, 4.27, 5.00, 5.75, 6.00, 6.75, 7.00, 7.25, 7.50, 7.75, 8.00, 8.25, 8.50, 8.75, 9.00, 9.25, 9.50, 9.75, 10.00, 10.25, 10.50, 10.75, 11.00, 11.25, 11.50, 11.75, 12.00, 12.25, 12.50, 12.75, 13.00, 13.25, 13.50, 13.75, 14.00, 14.25, 14.50, 14.75, 15.00, 15.25, 15.50, 15.75, 16.00, 16.25, 16.50, 16.75, 17.00, 17.25, 17.50, 17.75, 18.00, 18.25, 18.50, 18.75, 19.00, 19.25, 19.50, 19.75, 20.00, 20.25, 20.50, 20.75, 21.00, 21.25, 21.50, 21.75, 22.00, 22.25, 22.50, 22.75, 23.00, 23.25, 23.50, 23.75, 24.00, 24.25, 24.50, 24.75, 25.00, 25.25, 25.50, 25.75, 26.00, 26.25, 26.50, 26.75, 27.00, 27.25, 27.50, 27.75, 28.00, 28.25, 28.50, 28.75, 29.00, 29.25, 29.50, 29.75, 30.00, 30.25, 30.50, 30.75, 31.00, 31.25, 31.50, 31.75, 32.00, 32.25, 32.50, 32.75, 33.00, 33.25, 33.50, 33.75, 34.00, 34.25, 34.50, 34.75, 35.00, 35.25, 35.50, 35.75, 36.00, 36.25, 36.50, 36.75, 37.00, 37.25, 37.50, 37.75, 38.00, 38.25, 38.50, 38.75, 39.00, 39.25, 39.50, 39.75, 40.00, 40.25, 40.50, 40.75, 41.00, 41.25, 41.50, 41.75, 42.00, 42.25, 42.50, 42.75, 43.00, 43.25, 43.50, 43.75, 44.00, 44.25, 44.50, 44.75, 45.00, 45.25, 45.50, 45.75, 46.00, 46.25, 46.50, 46.75, 47.00, 47.25, 47.50, 47.75, 48.00, 48.25, 48.50, 48.75, 49.00, 49.25, 49.50, 49.75, 50.00, 50.25, 50.50, 50.75, 51.00, 51.25, 51.50, 51.75, 52.00, 52.25, 52.50, 52.75, 53.00, 53.25, 53.50, 53.75, 54.00, 54.25, 54.50, 54.75, 55.00, 55.25, 55.50, 55.75, 56.00, 56.25, 56.50, 56.75, 57.00, 57.25, 57.50, 57.75, 58.00, 58.25, 58.50, 58.75, 59.00, 59.25, 59.50, 59.75, 60.00, 60.25, 60.50, 60.75, 61.00, 61.25, 61.50, 61.75, 62.00, 62.25, 62.50, 62.75, 63.00, 63.25, 63.50, 63.75, 64.00, 64.25, 64.50, 64.75, 65.00, 65.25, 65.50, 65.75, 66.00, 66.25, 66.50, 66.75, 67.00, 67.25, 67.50, 67.75, 68.00, 68.25, 68.50, 68.75, 69.00, 69.25, 69.50, 69.75, 70.00, 70.25, 70.50, 70.75, 71.00, 71.25, 71.50, 71.75, 72.00, 72.25, 72.50, 72.75, 73.00, 73.25, 73.50, 73.75, 74.00, 74.25, 74.50, 74.75, 75.00, 75.25, 75.50, 75.75, 76.00, 76.25, 76.50, 76.75, 77.00, 77.25, 77.50, 77.75, 78.00, 78.25, 78.50, 78.75, 79.00, 79.25, 79.50, 79.75, 80.00, 80.25, 80.50, 80.75, 81.00, 81.25, 81.50, 81.75, 82.00, 82.25, 82.50, 82.75, 83.00, 83.25, 83.50, 83.75, 84.00, 84.25, 84.50, 84.75, 85.00, 85.25, 85.50, 85.75, 86.00, 86.25, 86.50, 86.75, 87.00, 87.25, 87.50, 87.75, 88.00, 88.25, 88.50, 88.75, 89.00, 89.25, 89.50, 89.75, 90.00, 90.25, 90.50, 90.75, 91.00, 91.25, 91.50, 91.75, 92.00, 92.25, 92.50, 92.75, 93.00, 93.25, 93.50, 93.75, 94.00, 94.25, 94.50, 94.75, 95.00, 95.25, 95.50, 95.75, 96.00, 96.25, 96.50, 96.75, 97.00, 97.25, 97.50, 97.75, 98.00, 98.25, 98.50, 98.75, 99.00, 99.25, 99.50, 99.75, 100.00, 100.25, 100.50, 100.75, 101.00, 101.25, 101.50, 101.75, 102.00, 102.25, 102.50, 102.75, 103.00, 103.25, 103.50, 103.75, 104.00, 104.25, 104.50, 104.75, 105.00, 105.25, 105.50, 105.75, 106.00, 106.25, 106.50, 106.75, 107.00, 107.25, 107.50, 107.75, 108.00, 108.25, 108.50, 108.75, 109.00, 109.25, 109.50, 109.75, 110.00, 110.25, 110.50, 110.75, 111.00, 111.25, 111.50, 111.75, 112.00, 112.25, 112.50, 112.75, 113.00, 113.25, 113.50, 113.75, 114.00, 114.25, 114.50, 114.75, 115.00, 115.25, 115.50, 115.75, 116.00, 116.25, 116.50, 116.75, 117.00, 117.25, 117.50, 117.75, 118.00, 118.25, 118.50, 118.75, 119.00, 119.25, 119.50, 119.75, 120.00, 120.25, 120.50, 120.75, 121.00, 121.25, 121.50, 121.75, 122.00, 122.25, 122.50, 122.75, 123.00, 123.25, 123.50, 123.75, 124.00, 124.25, 124.50, 124.75, 125.00, 125.25, 125.50, 125.75, 126.00, 126.25, 126.50, 126.75, 127.00, 127.25, 127.50, 127.75, 128.00, 128.25, 128.50, 128.75, 129.00, 129.25, 129.50, 129.75, 130.00, 130.25, 130.50, 130.75, 131.00, 131.25, 131.50, 131.75, 132.00, 132.25, 132.50, 132.75, 133.00, 133.

Seite 14/14