

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Schorndorf

### SH-Uhlandstraße 66 (Haus) + 68 (Bauplatz)



Objekt-Nr. OM-456883

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **668.000 €**

Ansprechpartner:  
S. Link

Uhlandstraße 66 und 68  
73614 Schorndorf  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	633,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	9
Zimmer	12,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	198,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	239,10 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Angebot richtet sich gleichermaßen an Privatanleger als auch an Grundstücksentwickler. Das Grundstück liegt am südöstlichen Rand der Schorndorfer Innenstadt.

Es besteht aus zwei Flurstücken, die aktuell zu einem Grundstück verschmolzen sind. Für das Grundstück liegt ein Teilungsvorschlag vor (siehe Vertragslageplan): a) Uhlandstraße 66 (426 qm) – Einzelkaufpreis 488.500 € mit einem 3-Familienhaus (Bj. 1953) mit Freifläche und b) Uhlandstraße 68 (207 qm) – Einzelkaufpreis 179.500€ mit im Jahr 2022 entfernten Wohnhaus, nun Freifläche. Die Gesamtfläche beträgt 633 m<sup>2</sup> plus städtischer Teilfläche von 95 m<sup>2</sup> = 728 m<sup>2</sup>. Für die städtische Teilfläche von 95 m<sup>2</sup> besteht ein Pflanzgebot. Diese wird als Gartenfläche entlang des Eichenbachs genutzt und trägt somit kostengünstig zu einem großzügigen Wohnen im Grünen bei.

Für das gesamte Grundstück existiert ein Teilungsvorschlag mit der Idee, a) das 3-Familienhaus als Bestand zu sanieren und ggf. in Richtung Nord-Ost zu erweitern. Auf dem Flurstück b) kann ein Neubau mit 5,7 m Breite plus Abstandsflächen gebaut werden (s. Planungsvorschlag vom 05.05.2022). Denkbar ist ebenfalls die Entwicklung des gesamten Grundstücks als Wohnanlage für mehrere Wohneinheiten. Dies würde die Entfernung des 3-Familienhauses und den Erwerb des gesamten Grundstücks voraussetzen.

Im Moment wird das 3-Familien-Haus als Objekt mit Rendite vermietet. Den drei Mietparteien wurde der Auszug nahegelegt aufgrund einer ggf. bevorstehenden Sanierung bzw. einer Entfernung des Wohnhauses nach Verkauf.

Die Erdgeschosswohnung umfasst 72 qm Wohnfläche (4 Zimmer, Bad, WC) mit Zugang zur Terrasse im Garten, die Wohnung im OG umfasst ebenfalls 72 qm (4 Zimmer, Bad, WC) und die Dachgeschosswohnung plus Bühnenraumnutzung umfasst 54 qm (4 Zimmer, Bad mit WC), jeweils mit Gartenanteil und Zugang übers Treppenhaus/Waschküche in den Garten. Die Wohnungen werden gut gepflegt. Es existieren 4 Kellerräume, ein Heizraum, eine gemeinsame Waschküche. Ausreichend Autostellplätze (2 befestigt, 4 unbefestigt) sind vorhanden.

Ein Energieausweis für das 3-geschossige Wohngebäude Uhlandstraße 66 liegt vor und kann bei Bedarf aktualisiert werden.

Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2002. 2006 wurde von Öl auf Gas umgerüstet. Im Februar 2026 wurde ein neuer Gasbrenner eingesetzt. 2009 wurden bis auf die Kellerfenster alle Fenster im Haus erneuert (3-fach-verglaste Fenster/0,7 FBA 45 mm). 2010 wurden Küchen, Bäder und die Elektrik in den Wohnungen saniert. Im Garten liegt ein ordnungsgemäß stillgelegter Öltank. TÜV-Bescheinigung der Stilllegung im Jahr 2009 und Plan der Maße liegen vor. Das Dach wurde 1990 neu gedeckt, es zeigt keine Undichtigkeit. Bei einer Erneuerung des Dachs kann der Ausbau des Bühnenraums als zusätzlicher Raum mit Verbindung zur DG-Wohnung geplant werden.

Der Vorschlag für eine Sanierung für das 3-Familienhaus beinhaltet ggf.: Erneuerung der Elektrik im Kellergeschoss, Sanierung des Dachs und der Heizungsanlage, bei Wärmepumpe: Isolierung/Putz, Erneuerung der Außenanlagen und ggf. eine Erweiterung mit Grundrissvergrößerung.

## Ausstattung

Im Rahmen einer Wohnungssanierung im Jahr 2010 wurden die Elektrik, Wände/Decken/ Türanstrich, Bäder, Fußböden in Küche und Bad (im DG auch im Flur) erneuert, die Einbauküchen im EG und DG eingebaut und die Parkettböden neu versiegelt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Für die Liegenschaft gilt ein Bebauungsplan für den Geltungsbereich „Alter Friedhof und Schecken-Urban“. Der Grundstückszuschnitt ist trapezförmig. Das Baufenster ist im Bebauungsplan mit blauer Markierung eingezeichnet.

Die Immobilie profitiert von der Nähe zur Innenstadt, von den in der Nähe liegenden grünen Außenbezirken der Stadt, von der gegenüberliegenden Jakob-Raible-Parkanlage, der 30-er-Zone vor dem Haus, von der guten Anbindung an den Bus- und Bahnverkehr und von den flexiblen Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Insgesamt bietet die Lage beste Voraussetzungen für Familien und Einzelpersonen, um Wohnen, Arbeiten und Freizeit in idealer Weise zu verbinden. Auch eignet sich die Lage für die Unterbringung von Geschäftsräumen oder Praxen in einem ggf. neu zu erstellenden Gebäudekomplex.

Im nahen Umfeld finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermarkt und Apotheke. Darüber hinaus bieten die Altstadt und das Stadtzentrum viele weitere Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants.

Die Immobilie befindet sich in Schorndorf, einer traditionsreichen Stadt im Rems-Murr-Kreis, etwa 26 Kilometer östlich von Stuttgart. Schorndorf ist nicht nur bekannt als Geburtsstadt von Gottlieb Daimler, sondern überzeugt auch mit einer malerischen Altstadt und einer hervorragenden Infrastruktur.

Familien profitieren in Schorndorf von einem breiten Angebot an Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen. Weitere Bildungseinrichtungen sowie Freizeitangebote sind in attraktiver Anzahl vorhanden und schnell erreichbar.

Schorndorf bietet ein vielfältiges Kultur- und Vereinsleben, zahlreiche Sporteinrichtungen sowie regelmäßige Veranstaltungen und Feste. Die reizvolle Landschaft des Remstals lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein.

Über die Bundesstraße B29 sowie den S-Bahn-Anschluss (Linie S2) ist die Landeshauptstadt Stuttgart bequem und schnell zu erreichen. Auch umliegende Städte und Gemeinden wie Esslingen, Plochingen, Schwäbisch Gmünd, Göppingen sind durch den gut ausgebauten ÖPNV problemlos angebunden. Der Flughafen Stuttgart ist in 50 km Entfernung mit dem PKW wie auch direkt mit der S-Bahn ohne Umstieg erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	199,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Uhlandstraße 66 Rückseite

# Exposé - Galerie



Uhlandstraße 68+66



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Bad

# Exposé - Galerie



OG Küche



OG Küche

# Exposé - Galerie



OG Bad



OG Wohnen

# Exposé - Galerie



DG Küche



DG Küche

# Exposé - Galerie



DG Duschbad

# Exposé - Grundrisse

Verzeichnis der Bausachen 19 ..... Nr. ....

Bautagebuch 19 ..... Nr. ....

1 dyp

..... 1. te Fertigung

Gemeinde ..... Schorndorf, .....

Kreis ..... Waiblingen .....

## Baugesuch

des

Herrn Hugo Mühlhäuser, Ginsermeister

Schorndorf

betreffend Anschluß seines 3-Familienhauses

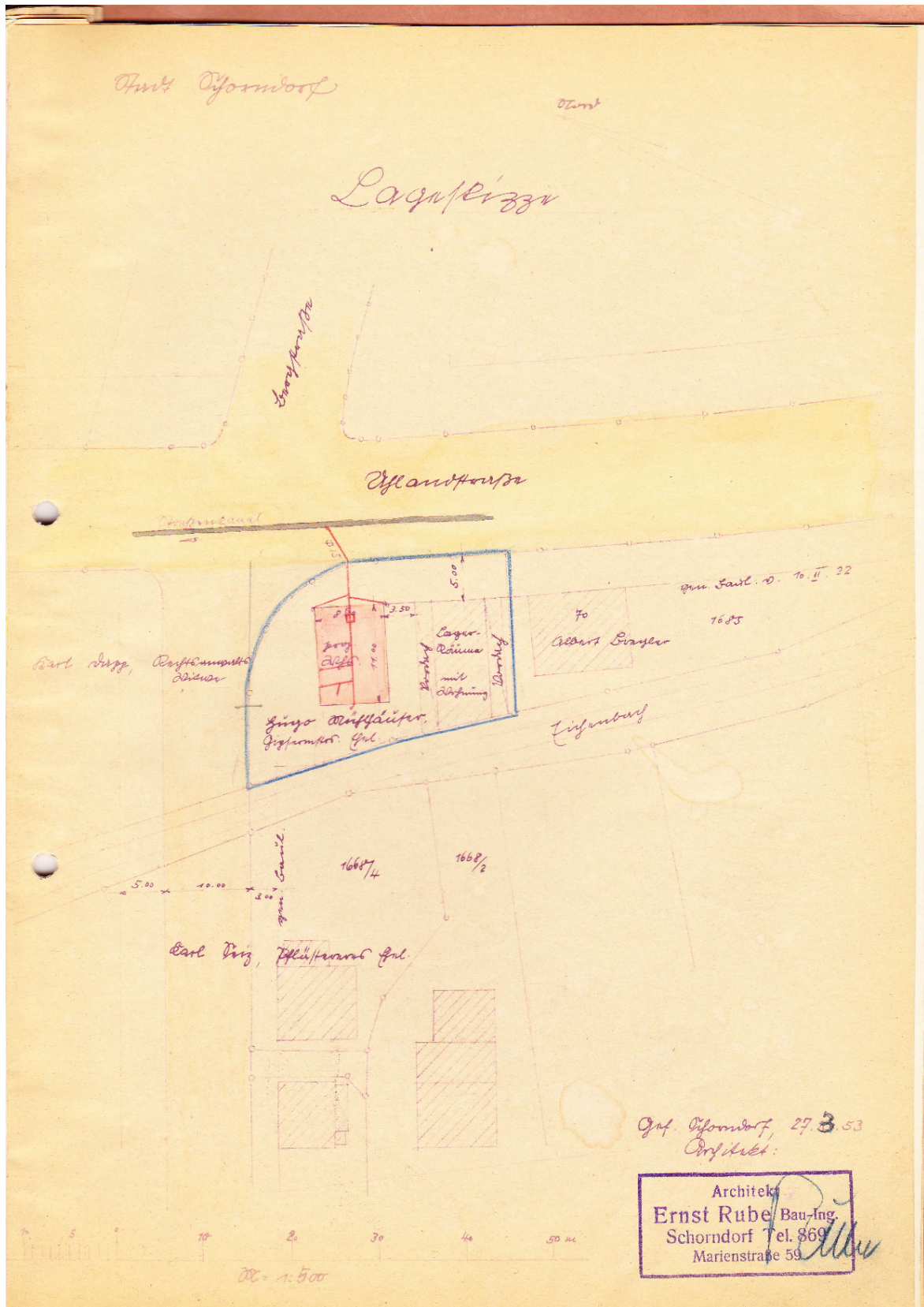
an die städtische Kanalisation

auf dem Grundstück Geb. Nr. ...., Parz. Nr. ....

an der Uhland - straße - platz

Architekt  
Ernst Rube Bau-Ing.  
Schorndorf Tel. 369  
Mauernstraße 59

# Exposé - Grundrisse



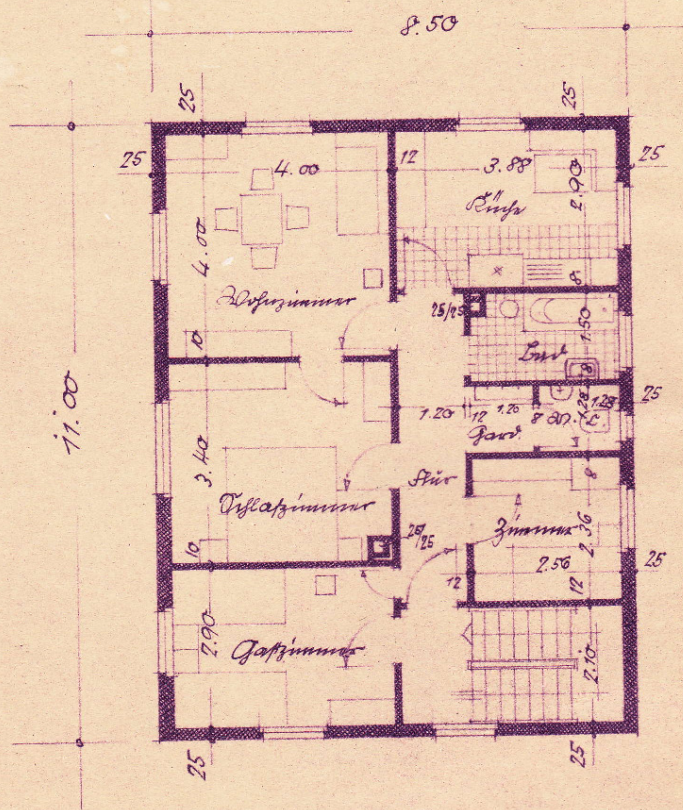




# Exposé - Grundrisse

3 - Simultanaufwand für Herrn Zügo

Grundriß v. I. Stock



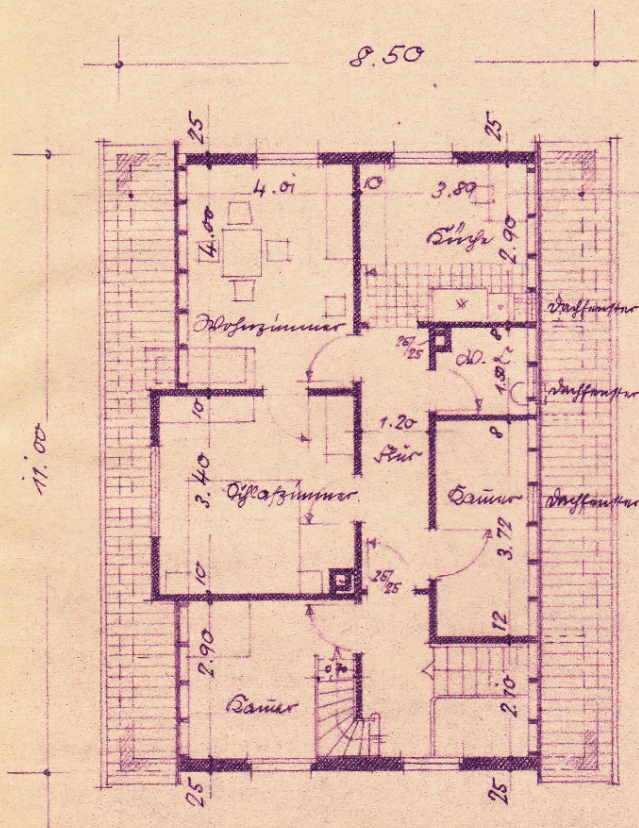
Byform

Der Bauherr:  
Herr Zügo Müller

# Exposé - Grundrisse

Wohnhaus, Giebelstr. Schorndorf.

Grundriß d. 1. Stockwerk



30. Januar 1953.

per Architekt:

Architekt  
Ernst Rube Bau-Ing.  
Schorndorf Tel. 869  
Marienstr. 59



# Exposé - Anhänge

1. Vertragslageplan 66+68

# VERTRAGSLAGEPLAN

Maßstab 1 : 250



Gefertigt:  
Schorndorf, den 05.05.2022

