

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Gerlingen

**PROVISIONSFREI: renovierte & hübsche 2-Zimmer-Wohnung in guter Lage**



Objekt-Nr. **OM-463594**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **218.000 €**

Ansprechpartner:  
A. Riesen

Feuerbacher Straße 15  
70839 Gerlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                      |              |                   |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1964                 | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen        | 3                    | Zustand      | renoviert         |
| Zimmer        | 2,00                 | Schlafzimmer | 1                 |
| Wohnfläche    | 56,30 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                 |
| Nutzfläche    | 10,00 m <sup>2</sup> | Etage        | 3. OG             |
| Energieträger | Gas                  | Heizung      | Zentralheizung    |
| Hausgeld mtl. | 260 €                |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vollständig renovierte und gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Hauses mit drei Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten (Generali-Versicherung).

Durch den praktischen Grundriss gelangen Sie direkt über den Flur in alle Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Küche). Die gepflegte Einbauküche ermöglicht einen sofortigen Einzug oder eine weiterhin gute Vermietbarkeit.

Die exklusive Lage im 3.OG (keine weiteren Wohnungen und kein ‚Durchgangsverkehr‘) bietet eine ruhige Wohnatmosphäre und zusätzliche Privatsphäre.

Für ausreichenden Stauraum sorgt ein großer Abstellraum im Keller.

Mit 4,9% Mietrendite besonders für Kapitalanleger gut geeignet:

Die Wohnung ist seit März 2025 für 885,00 EUR/Monat Kaltmiete (unmöbliert) vermietet.

Die Lage und der gute Zustand der Wohnung sorgen für eine hohe Nachfrage und sehr gute Vermietbarkeit.

Das Objekt wird durch einen engagierten Miteigentümer (Inhaber Generali-Versicherung) verwaltet und dadurch nachhaltig in Stand gehalten.

Damit einher gehen relativ geringe Bewirtschaftungskosten der Wohnung, die durch eine energieeffiziente Zentralheizung und neuwertige Isolierglasfenster abgerundet werden.

Das aktuelle Hausgeld i.H.v. 260,00 EUR/Monat teilt sich wie folgt auf:

- ca. 78 EUR nicht umlagefähig
- ca. 182 EUR umlagefähig (auf Mieter)

Die Grundsteuer für 2026 beträgt 64,85 EUR/Jahr.

Die Eigentümergemeinschaft verfügt über einen gesunden Rücklagenstand i.H.v. 41.123 EUR (Stand: 31.12.2025).

Da das Haus sich in einem soliden Zustand befindet, sind keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen oder Sonderumlagen geplant.

Die kleine, jedoch zuverlässige und umgängliche Eigentümergemeinschaft rundet das Gesamtpaket dieses Objekts ab.

Die beiden Gewerbeeinheiten (Generali-Versicherung und Büro eines Elektro-Fachbetriebs im Erdgeschoss) sind selbst solvente und zuverlässige Miteigentümer.

KEINE KÄUFERPROVISION, da Privatverkauf.

## Ausstattung

2024 wurde die Wohnung umfangreich renoviert, das Badezimmer neu ausgebaut (inkl. Grundrissänderung und sämtlicher Leitungen), die Fenster und Bodenbeläge erneuert, die Wände neu tapeziert und neue Türen eingebaut.

Moderne Ausstattung

- Neuwertiges Tageslicht-Bad mit Dusche/WC und Waschmaschinenanschluss
- Einbauküche mit Elektro-Geräten (Spülmaschine, Kühlschrank, Backofen/Herd)
- Moderne Isolierglasfenster mit Rollläden/Sonnenschutz
- Hochwertiger Bodenbelag

- neue Wohnungseingangs- und Innentüren
- separater Abstellraum im Keller (massive Bauweise, kein Verschlag)
- Zentralheizung (Gas)

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Lage von Gerlingen.

Die U-Bahn Haltestelle U6 „Gerlingen Siedlung“ befindet sich ca. 150 m vom Haus entfernt und bringt Sie ohne Umsteigen direkt zum Stuttgarter Hauptbahnhof / Zentrum.

Das Gerlinger Zentrum mit zahlreichen Cafes / Restaurants / Bars liegt nur ca. 500 m entfernt.

Durch die Nähe zu Stuttgart und dem restlichen Wirtschaftsraum der Region Stuttgart bestehen vielfältige Arbeitsplätze in Industrie, Dienstleistungen und Verwaltung.

In Gerlingen ist die Grundversorgung mit Ärzten, Supermärkten, Gastronomie, Schulen sowie Sport- und Kultureinrichtungen hervorragend abgedeckt.

Über die nahegelegenen Autobahnen A8 und A81 sowie Bundes- und Landesstraßen ist die Stadt gut an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 131,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Grundriss\_Wohnfläche



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Ausblick



Ausblick

# Exposé - Grundrisse



## ZERTIFIKAT

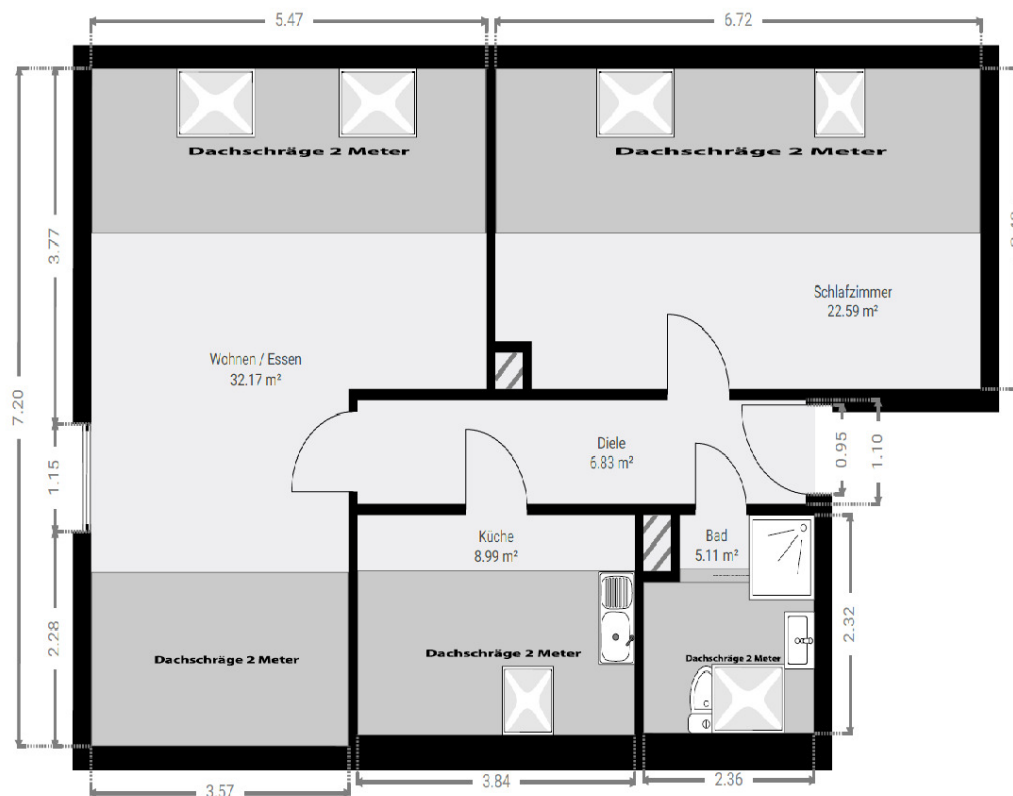
Eigentumswohnung im Dachgeschoss  
Feuerbacher Straße 15  
D-70839 Gerlingen

Flächenberechnung vom 07.05.2026.

Die ermittelten Flächen betragen folgende Werte:

**56,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach WoFIV**

Vermessene Grundfläche als Basis zur WoFIV: 75,70 m<sup>2</sup>



# Exposé - Grundrisse



**dati  
team**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BESTÄTIGT FÜR DAS OBJEKT

ZERTIFIKAT

Eigentumswohnung  
Feuerbacher Straße 15  
D-70839 Gerlingen

Dachgeschoss

dass am 07.05.2026 eine Flächenberechnung durchgeführt wurde.

Die ermittelten Flächen betragen folgende Werte:

**56,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach WoFIV**

**Vermessene Grundfläche als Basis zur WoFIV: 75,70 m<sup>2</sup>**

Die Berechnung wurde von Herrn Deniz Tas, zertifiziert durch den DGSV Deutscher Gutachter und Sachverständigen Verband e.V. - Berufsverband für das Sachverständigen- und Gutachterwesen unter Reg. Nr. 7774, erstellt.

Die Richtigkeit der Flächenberechnung wird hiermit bestätigt:

**Deniz Tas**  
Verbandszertifizierter Sachverständiger

Plausibilisiert und geprüft:

**Jannis Munz**  
Assistenz Qualitätsmanagement



Es wurde der IST-Zustand zum Vermessungstichtag (Orstermin) berücksichtigt. Bei späteren Umbauten, Abrissen, Sanierungsmaßnahmen oder dem Entfernen von Einbaumöbeln können sich ggf. die Flächenangaben ändern. Hierfür übernehmen wir keine Gewähr. Die Ausweisung als Wohnfläche erfolgt vorbehaltlich des Vorhandenseins einer Genehmigung zur Nutzung der Räume als Wohnraum gemäß der Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes. Fehlt die Genehmigung, muss diese Fläche zwingend der Nutzfläche zugeordnet werden. Eine baurechtliche Überprüfung fand nicht statt. Die Messtoleranz kann bis zu 1,5% der Vermessungsfläche betragen.



Dati-Team GmbH Sachverständigenbüro  
Am Freien Feld 10/1 | 73669 Lichtenwald | Tel +49 7153 - 708 49 10 | info@dati-team.de | www.dati-team.de

# Exposé - Grundrisse



## Besichtigungsbericht

**Auftragsnummer:** ImmoFin 26-41345  
**Auftragstyp:** G-W  
**Erstellung:** 06.05.2026 14:35  
**Auftraggeber:** Dati ImmoFin  
Auftraggeber (siehe Kunde)  
**Kunde:** Herr Arthur Riesen  
**ID-Nr./Darlehensnr.:** 0  
**Objekt:** ETW (Eigentumswohnung)  
Feuerbacher Straße 15  
D-70839 Gerlingen  
  
**Dienstleister:** Dati-Team  
**Besichtigerbüro:** Dati Team GmbH Sachverständigenbüro  
**Auslieferung:** 11.05.2026 14:29

| Leistungen            |              |             |                  |       |
|-----------------------|--------------|-------------|------------------|-------|
| Leistungstyp          | Objektlage   | Besichtiger | Ortstermin       | Seite |
| Wohnflächenberechnung |              | Deniz Tas   | 07.05.2026 14:30 | 2     |
| Grundriss             | Dachgeschoss | Deniz Tas   | 07.05.2026 14:30 | 3-6   |

# Exposé - Grundrisse

## Wohnflächenberechnung

**Auftrag:** ImmoFin 26-41345 (G-W)

**Kunde:** Herr Arthur Riesen, D

**Objekt:** ETW, Feuerbacher Straße 15, D-70839 Gerlingen

**Besichtiger:** Deniz Tas

**Ortstermin:** 07.05.2026 14.30

| 1. Wohnflächenberechnung für Grundriss: Dachgeschoss |     |        |        |        |                            |
|--|-----|--------|--------|--------|----------------------------|
| Unterteilung   | Art | Länge  | Breite | Faktor | Fläche                     |
| <b>Dachgeschoss</b>                                  |     |        |        |        |                            |
| Bad 1-4  | W   | 2,36 m | 2,32 m | 1,00   | 5,48 m <sup>2</sup>        |
| Bad 2-4  | W   | 0,50 m | 0,72 m | -1,00  | -0,36 m <sup>2</sup>       |
| Bad 3-4 ( DS 2m )                                    | W   | 2,36 m | 1,60 m | -0,50  | -1,89 m <sup>2</sup>       |
| Bad 4-4 ( DS 2m )                                    | W   | 1,86 m | 0,15 m | -0,50  | -0,14 m <sup>2</sup>       |
| Diele  | W   | 6,21 m | 1,10 m | 1,00   | 6,83 m <sup>2</sup>        |
| Küche 1-2  | W   | 3,84 m | 2,34 m | 1,00   | 8,99 m <sup>2</sup>        |
| Küche 2-2 ( DS 2m )                                  | W   | 3,84 m | 1,75 m | -0,50  | -3,36 m <sup>2</sup>       |
| Schlafzimmer 1-3                                     | W   | 6,72 m | 3,40 m | 1,00   | 22,85 m <sup>2</sup>       |
| Schlafzimmer 2-3                                     | W   | 0,50 m | 0,51 m | -1,00  | -0,26 m <sup>2</sup>       |
| Schlafzimmer 3-3 ( DS 2m )                           | W   | 6,72 m | 1,75 m | -0,50  | -5,88 m <sup>2</sup>       |
| Wohnen / Essen 1-4                                   | W   | 5,47 m | 7,20 m | 1,00   | 39,38 m <sup>2</sup>       |
| Wohnen / Essen 2-4                                   | W   | 1,91 m | 3,80 m | -1,00  | -7,26 m <sup>2</sup>       |
| Wohnen / Essen 3-4 ( DS 2m )                         | W   | 3,57 m | 1,85 m | -0,50  | -3,30 m <sup>2</sup>       |
| Wohnen / Essen 4-4 ( DS 2m )                         | W   | 5,47 m | 1,75 m | -0,50  | -4,79 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe Wohnfläche:</b>                             |     |        |        |        | <b>56,29 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Summe Gewerbefläche:</b>                          |     |        |        |        | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Summe Nutzfläche:</b>                             |     |        |        |        | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Gesamtsumme Wohnfläche:</b>                       |     |        |        |        | <b>56,29 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Gesamtsumme Gewerbefläche:</b>                    |     |        |        |        | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Gesamtsumme Nutzfläche:</b>                       |     |        |        |        | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |

| GESAMT                            |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| <b>Gesamtsumme Wohnfläche:</b>    | <b>56,29 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Gesamtsumme Gewerbefläche:</b> | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Gesamtsumme Nutzfläche:</b>    | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |

*Deniz Tas*

Unterschrift Besichtiger

### Haftungsbeschränkungen:

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Vermessung gültigen Wohnflächenverordnung (WbFV). Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,00 m bleiben gemäß § 4 WbFV unberücksichtigt. Raumteile mit einer Höhe zwischen 1,00 m und 2,00 m wurden zu 50 %, Raumteile mit einer Höhe über 2,00 m zu 100 % angerechnet.

Maßgeblich für die Flächenermittlung war der zum Vermessungssichttag (Ortstermin) festgestellte IST-Zustand. Künftige bauliche Veränderungen, insbesondere Umbauten, Abrissmaßnahmen, Sanierungen oder das Entfernen von Einbaumöbeln, können die Flächenangaben beeinflussen. Eine Gewähr für deren Beständigkeit wird nicht übernommen.

Die Ausweisung der Flächen als Wohnfläche erfolgt unter dem Vorbehalt einer entsprechenden Nutzungs- bzw. Baugenehmigung gemäß der jeweils geltenden Landesbauordnung. Sofern eine Genehmigung zur Nutzung als Wohnraum nicht vorliegt, ist die betreffende Fläche baurechtlich der Nutz- oder Gewerbefläche zuzuordnen. Eine eigenständige baurechtliche Prüfung wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

Die Messtoleranz kann bis zu 1,5 % der ermittelten Fläche betragen. Es gelten die vertraglich vereinbarten Haftungsbeschränkungen gemäß den AGB.

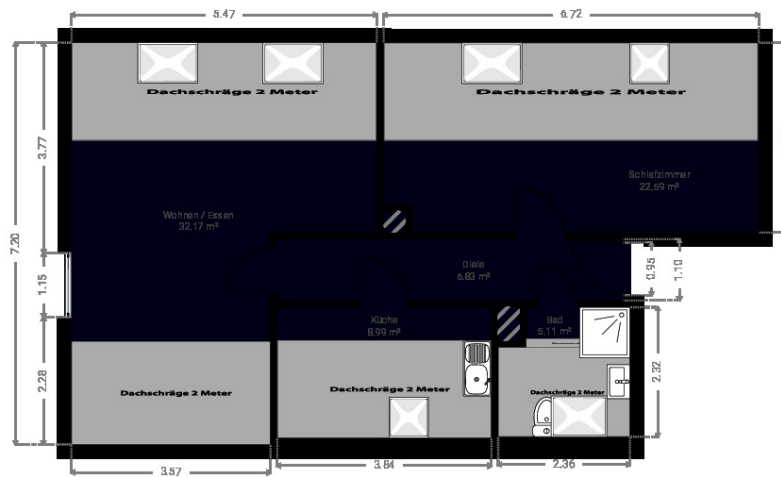
# Exposé - Grundrisse

26-41345



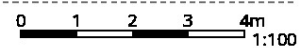
Die ausgewiesene Flächenangabe in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des Raumes!! (nicht Wohnfläche)

## ▼ Dachgeschoss



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Dati-Team GmbH.

3



# Exposé - Grundrisse

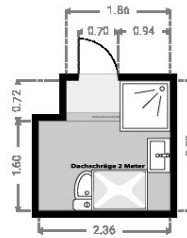
26-41345



Die ausgewiesene Flächenangabe in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des Raumes!! (nicht Wohnfläche)

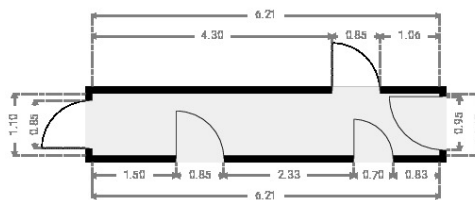
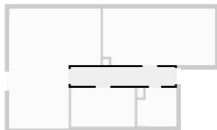
## ▼ Bad Dachgeschoss

GRUNDFLÄCHE: 5.11 m<sup>2</sup>



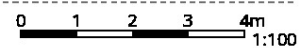
## ▼ Diele Dachgeschoss

GRUNDFLÄCHE: 6.83 m<sup>2</sup>



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Dati-Team GmbH.

4



# Exposé - Grundrisse

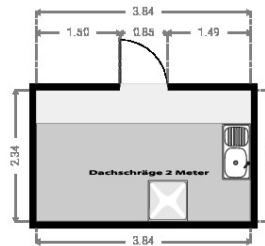
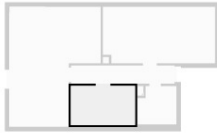
26-41345



Die ausgewiesene Flächenangabe in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des Raumes!! (nicht Wohnfläche)

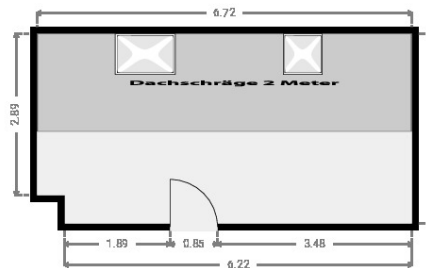
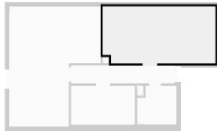
## ▼ Küche Dachgeschoss

GRUNDFLÄCHE: 8.99 m<sup>2</sup>



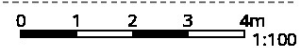
## ▼ Schlafzimmer Dachgeschoss

GRUNDFLÄCHE: 22.59 m<sup>2</sup>



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Dati-Team GmbH.

5



# Exposé - Grundrisse

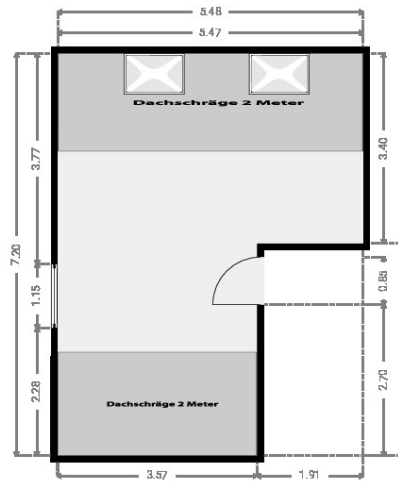
26-41345



Die ausgewiesene Flächenangabe in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des Raumes!! (nicht Wohnfläche)

## ▼ Wohnen / Essen Dachgeschoss

GRUNDFLÄCHE: 32.17 m<sup>2</sup>



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Dati-Team GmbH.

6

