

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Rudersberg-Klaffenbach

### Wunderschönes 3 Familienhaus in Rudersberg-Klaffenbach (aufgeteilt & mit niedrigem Energiebedarf)



Objekt-Nr. **OM-317714**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **625.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Verkauf

73635 Rudersberg-Klaffenbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	606,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	8
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Garagen	3
Wohnfläche	293,17 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahr 1978, befindet sich auf einem 606 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Lage in Rudersberg-Klaffenbach und bietet eine attraktive Wohnfläche von insgesamt 293,17 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Wohnungen. Die Immobilie wurde kontinuierlich modernisiert und verfügt über eine zeitgemäße Ausstattung sowie eine hervorragende Energieeffizienz.

Wohnaufteilung:

- Wohnung im Untergeschoss: 85,09 m<sup>2</sup> (Kernsanierung 2024)
- Wohnung im Erdgeschoss: 122,74 m<sup>2</sup>
- Wohnung im Dachgeschoss: 85,34 m<sup>2</sup>

Mieteinnahmen:

- Wohnung im Untergeschoss: 85,09 m<sup>2</sup> (Kernsanierung 2024)  
-> leerstand - mögliche Kaltmiete 800€ + 50€ GA
- Wohnung im Erdgeschoss: 122,74 m<sup>2</sup>  
-> vermietet für 1.046€ Kaltmiete
- Wohnung im Dachgeschoss: 85,34 m<sup>2</sup>  
-> vermietet für 777€ Kaltmiete + 50GA + 35€ ST

mögliche Gesamtmiete 2.758 € pro Monat Kaltmiete

Renovierungen und Modernisierungen:

2004: Ausbau der Einliegerwohnung im Untergeschoss

2024: Kernsanierung der Wohnung im Untergeschoss

2004: Fassadendämmung zur Verbesserung der Energieeffizienz

2017: Fassade neu verputzt und gestrichen

2023: Neue Bodenbeläge im Heizraum, Flur und Waschküche im Untergeschoss (Fliesen)

2024: Einbau einer modernen Wärmepumpe mit neuen Heizkörpern in allen Wohnungen

2024: Neue Garagentore

2024: Neuer Pflasterbelag im Hofbereich

Energieeffizienz: Dank der modernen Wärmepumpe und der umfassenden Fassadendämmung weist das Haus einen sehr niedrigen Endenergiebedarf von nur 26,1 kWh/m<sup>2</sup>/a auf und gehört zur Energieeffizienzklasse A+, was Ihnen langfristig niedrige Energiekosten und einen zukunftssicheren Wohnstandard garantiert.

Mit seinem gepflegten Zustand, der naturnahen Lage und der ausgezeichneten Energieeffizienz ist dieses Mehrfamilienhaus sowohl für Kapitalanleger als auch für Mehrgenerationenwohnen ideal geeignet. Die großzügigen Wohnflächen und die solide Substanz machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung.

## Ausstattung

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Einbauküche, Kamin

**Lage**

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Klaffenbach, welcher zur Gemeinde Rudersberg im Rems-Murr-Kreis gehört. Eingebettet in die malerische Hügellandschaft des schwäbischen Waldes bietet dieser Standort eine einzigartige Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an städtische Infrastruktur.

Klaffenbach zeichnet sich durch seine naturnahe Lage aus, die perfekte Voraussetzungen für ein Leben im Grünen bietet. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie die Nähe zu Wäldern und Wiesen machen diesen Ort zu einem Paradies für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Trotz der ruhigen Umgebung sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar. In nur wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum von Rudersberg, wo Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten zur Verfügung stehen. Über die Wieslaufalbahn besteht eine direkte Verbindung zum nahegelegenen Schorndorf, das an das S-Bahn-Netz der Region Stuttgart angeschlossen ist.

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar, was Klaffenbach auch für Pendler attraktiv macht. Gleichzeitig können Sie nach einem arbeitsreichen Tag in die ruhige und naturnahe Umgebung Ihres neuen Zuhauses zurückkehren.

Insgesamt bietet Klaffenbach eine hohe Lebensqualität, die von Ruhe, Natur und der Nähe zu städtischen Zentren geprägt ist – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Bild 2 - Haus

# Exposé - Galerie



Bild 3 - Haus



Bild 4 - Haus

# Exposé - Galerie



Bild 5 - Haus



Bild 6 - Haus

# Exposé - Galerie



Bild 7 - Haus



Bild 8 - Haus

# Exposé - Galerie



Bild 9 - Haus



Bild 10 - Haus



# Exposé - Galerie



Bild 11 - Haus



Bild 12 - Haus

# Exposé - Galerie



Bild 1 ELW (neu saniert 2024)



Bild 2 ELW (neu saniert 2024)

# Exposé - Galerie



Bild 3 ELW (neu saniert 2024)



Bild 4 ELW (neu saniert 2024)

# Exposé - Galerie



Bild 5 ELW (neu saniert 2024)



Bild 6 ELW (neu saniert 2024)

# Exposé - Galerie



Bild 7 ELW (neu saniert 2024)

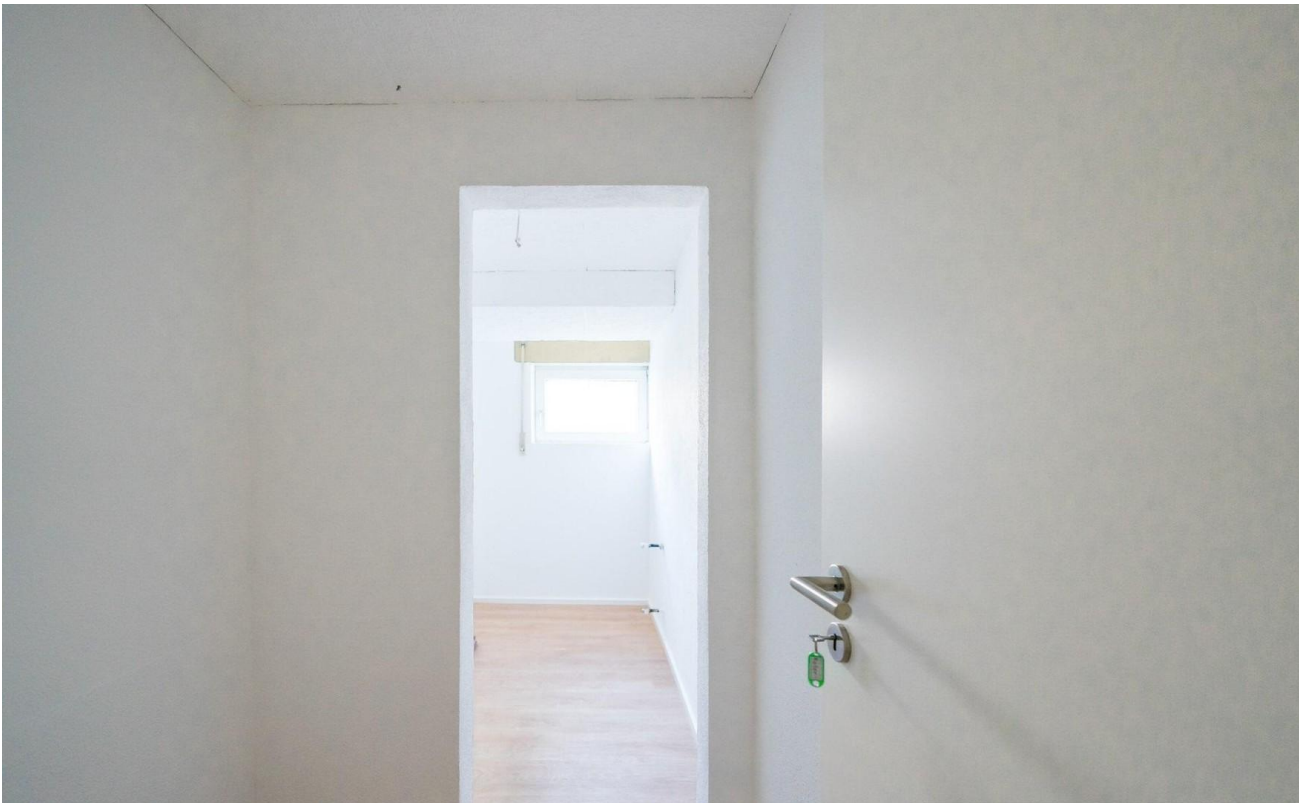


Bild 8 ELW (neu saniert 2024)

# Exposé - Galerie



Bild 9 ELW (neu saniert 2024)



Bild 10 ELW (neu saniert 2024)

# Exposé - Galerie



Bild 11 ELW (neu saniert 2024)



Bild 12 ELW (neu saniert 2024)

# Exposé - Galerie



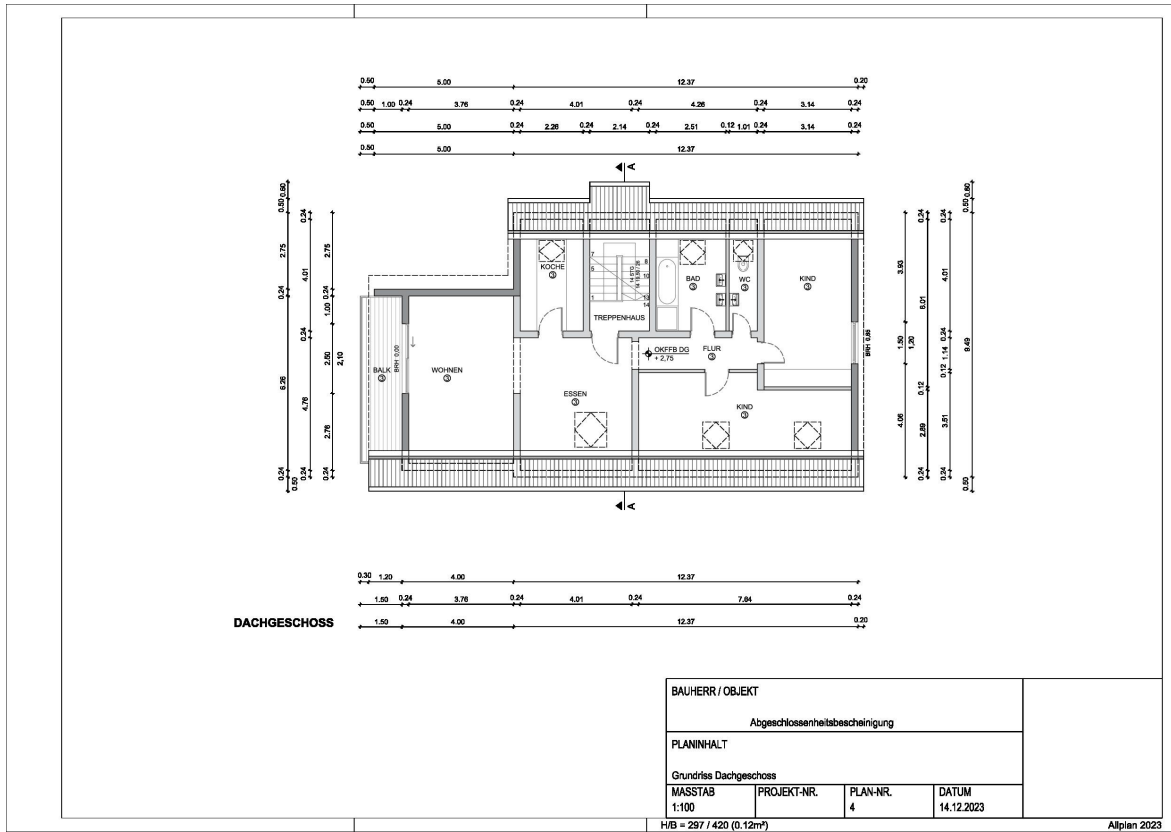
Bild 13 ELW (neu saniert 2024)



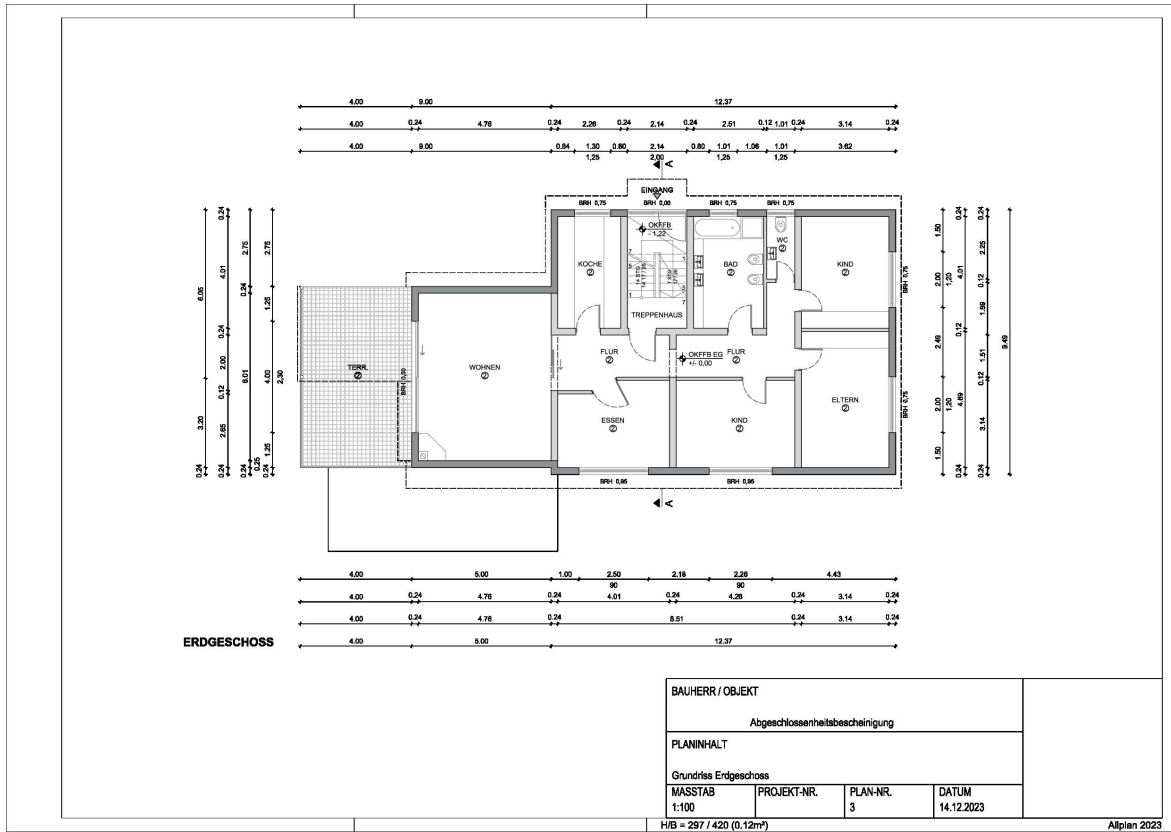
Bild 14 ELW (neu saniert 2024)



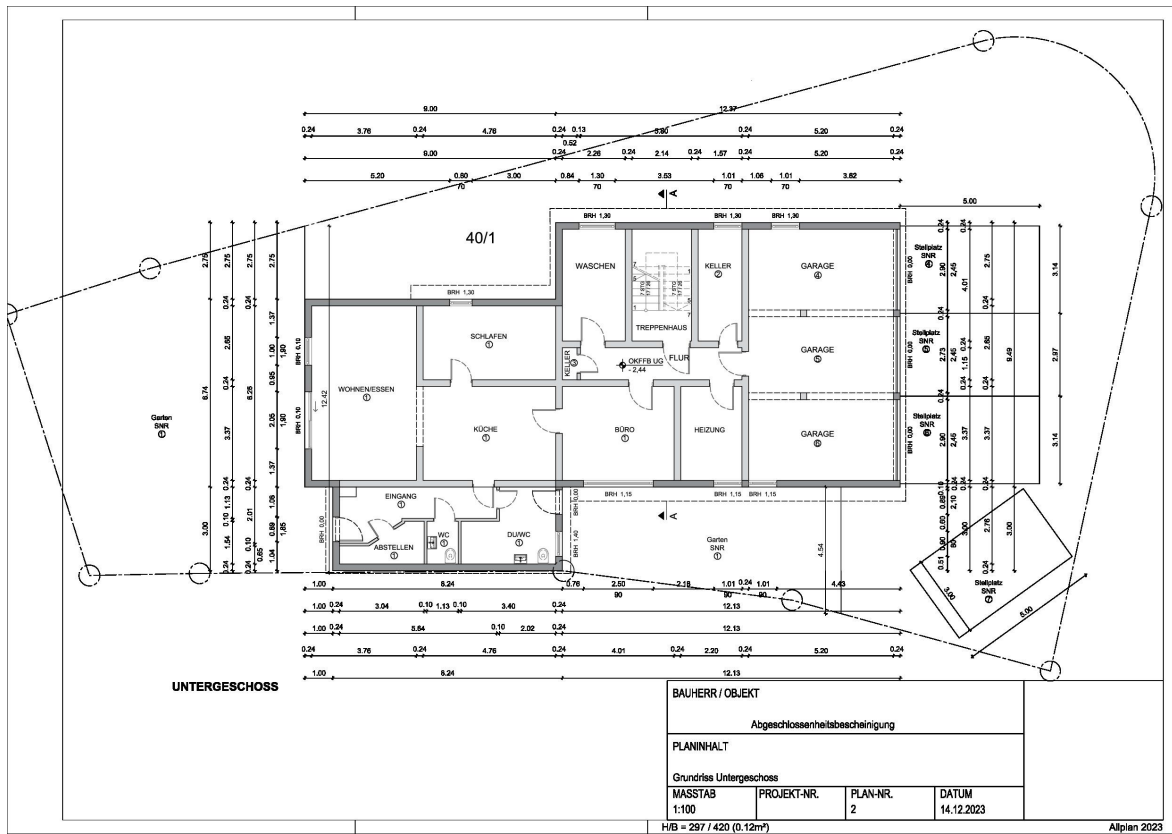
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

