



FAMILIENGLÜCK

DOPPELHAUSHÄLFTE IN STEINHEIM

IMMOBILIEN
Rienhardt





FAMILIENGLÜCK
DOPPELHAUSHÄLTE IN STEINHEIM



FAMILIENGLÜCK
DOPPELHAUSHÄLTE IN STEINHEIM

FAMILIENGLÜCK
DOPPELHAUSHÄLTE IN STEINHEIM

FAMILIENGLÜCK

DOPPELHAUSHÄLTE IN STEINHEIM

HIGHLIGHTS

Naturnahe Lage:
In wenigen Metern am Ortsrand
mit Spazierweg
entlang der Weinberge

Terrasse mit großem Garten

schöner Westbalkon

Einzelgarage
mit Stellplatz davor



FAMILIENGLÜCK
DOPPELHAUSHÄLTE IN STEINHEIM

GARTENANSICHT 1





GARTENANSICHT 2

FAMILIENGLÜCK

DOPPELHAUSHÄLTE IN STEINHEIM

Schon im Eingangsbereich wird klar:
Dieses gepflegte Zuhause ist für Familien gemacht! 1965 mit einer durchdachten Auf-
teilung gebaut, erfüllt es auch heute noch alle Bedürfnisse moderner Familien – sieben
Zimmer bieten Raum für Rückzug, Spiel und Home-Office gleichermaßen.

Ein Highlight ist die erhöhte Ortsrandlage, die Ruhe und Weitblick schenkt, während der
große Garten mit Gemüsebeeten kleine Entdecker und Gartenfreunde begeistert.

So lässt es sich hier ganz entspannt ankommen und wohlfühlen –
ein echtes Familienglück am grünen Rand von Steinheim.

Herzlichst
Ihre Eleonore Sanchez
Exposé Redaktion



Vorgemerkte Kunden erhalten
alle Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Instagram:
@immobilien_rienhardt

EINGANGSBEREICH



FAMILIENGLÜCK

DOPPELHAUSHÄLFTE IN STEINHEIM



EG FLUR ANSICHT 1



EG WC

Diese charmante Doppelhaushälfte in Steinheim an der Murr, empfängt Sie mit einem einladenden **Eingangsbereich** und ansprechendem Treppenhaus. Ein eingebauter Putzschrank bietet zudem praktischen Stauraum. Von hier aus gelangen Sie in **das großzügige Wohn-Esszimmer**, das durch seine großen Fensterfronten mit einem schönen **Blick in den Garten** beeindruckt. Ein direkter Zugang führt Sie auf die mit **Cannstatter Travertin gestaltete Terrasse** und in den **weitläufigen Garten**, der viel Platz bietet und mit Gemüsebeeten zum Gärtnern einlädt. Vom **Wohn-Esszimmer** aus betreten Sie die angrenzende Küche, die mit einer älteren **Einbauküche** ausgestattet ist. Ein **Gäste-WC** im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort.

Über eine **Kunststeintreppe** erreichen Sie das Obergeschoss, wo sich **ein großes Schlafzimmer** befindet, das **Zugang zum überdachten Westbalkon** mit Blick ins Grüne bietet. **Zwei weitere Zimmer** auf dieser Etage eignen sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein helles **Tageslichtbad** mit großer Dusche, Waschbecken und WC rundet das Obergeschoss ab.

Das Treppenhaus führt Sie weiter ins **Dachgeschoss**, das von einer kleinen Diele aus in **drei kompakte Zimmer** mündet. Zwei der Zimmer bieten zusätzlichen Stauraum dank praktischer Einbauschränke. Eine kleine Nische mit Waschbecken ist ebenfalls hier angesiedelt.

Alle Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigem **Stäbchenparkett** ausgestattet und schaffen ein einheitliches und warmes Wohnambiente.

Im Untergeschoss stehen Ihnen ein Kellerraum, eine Waschküche mit eigenem Treppenaufgang zum Garten sowie ein Heizraum zur Verfügung. Das Haus bietet außerdem eine Einzelgarage mit einem Stellplatz davor. Über eine Tür gelangen Sie direkt von der **Garage** auf die Terrasse und in den Garten.

Die genaue Zimmerteilung finden Sie in den detaillierten Grundrissen auf den folgenden Seiten.



EG KÜCHE ANSICHT 1

Exposé-Nr. 124046

DIE FAKTEN



FAMILIENGLÜCK
DOPPELHAUSHÄLTE IN STEINHEIM



Adresse	71711 Steinheim an der Murr
Lage	Ruhige Ortsrandlage in Steinheim
Haustyp	Doppelhaushälfte
Wohnfläche gesamt	Ca. 121 m²
Grundstück	368 m²
Etagen	3
Zimmer	7
Bäder	1
Gäste WC	1
Baujahr	1965
Dach	Satteldach
Fassade	Verputzt und gestrichen, Westfassade Eternitverkleidung
Fenster	2-fach verglast mit Holz-Rahmen, teilweise Holz-Isolierfenster. Dachfenster: Kunst-Isolier-Fenster
Heizung	Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung
Elektrik	2-adrig
Bodenbeläge	Parkett, Fliesen, Kunststein
Badezimmer	Dusche, Waschbecken, WC
TV/ Internet	DSL laut Vodafone vorhanden
Stellplatz	Garage mit Stellplatz davor
Bezug	Sofortmöglich
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1965, Baujahr Wärmeerzeuger: 1989, wesentlicher Energieträger für Heizung: Öl, wesentlicher Energieträger für Warmwasser: Öl, Energiebedarf: 356,6 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: H, Ausstellungsdatum: 29.10.2024, gültig bis: 28.10.2034
Kaufpreis	- Inkl. Terrasse und großem Garten - Inkl. Einzelgarage und Stellplatz davor - Inkl. Einbauküche 418.000 EUR
Maklerprovision	Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisionsteilung in Höhe von 3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis

EG WOHNZIMMER ANSICHT 1

EG WOHNZIMMER ANSICHT 2

EG WOHNZIMMER ANSICHT 3



TERRASSE ANSICHT 1



Cannstatter Travertin

Die Terrasse wurde aus Cannstatter Travertin gestaltet, einem seltenen Naturstein mit faszinierender Geschichte. Der Travertin stammt aus den mineralreichen Quellgebieten rund um Stuttgart – Bad Cannstatt, wo er über Jahrtausende durch kalkhaltige Thermalquellen entstand. Seine **warme Farbgebung und die charakteristischen Poren** machen ihn einzigartig und verleihen dem Außenbereich einen charmanten, mediterranen Charakter.

Der Cannstatter Travertin wurde bis ins 20. Jahrhundert hinein regional abgebaut und geschätzt, doch die Vorkommen sind heute nahezu erschöpft. Wer auf dieser Terrasse Platz nimmt, genießt das Flair eines einzigartigen Naturprodukts, das heute kaum mehr zu finden ist und die Region Stuttgart in seiner zeitlosen Schönheit widerspiegelt.



GARTEN ANSICHT 1



OG TREPPE



OG FLUR



OG SCHLAFZIMMER ANSICHT 1



OG SCHLAFZIMMER ANSICHT 2



OG SCHLAFZIMMER ANSICHT 3



OG AUSSICHT VOM BALKON





OG BADEZIMMER ANSICHT 1



OG BADEZIMMER ANSICHT 2



OG BADEZIMMER ANSICHT 3



TREPPE ZUM DG

DG FLUR ANSICHT 1

DG FLUR ANSICHT 2

DG FLUR ANSICHT 3

DG FLUR ANSICHT 4





DG ZIMMER 1





UG WASCHKÜCHE



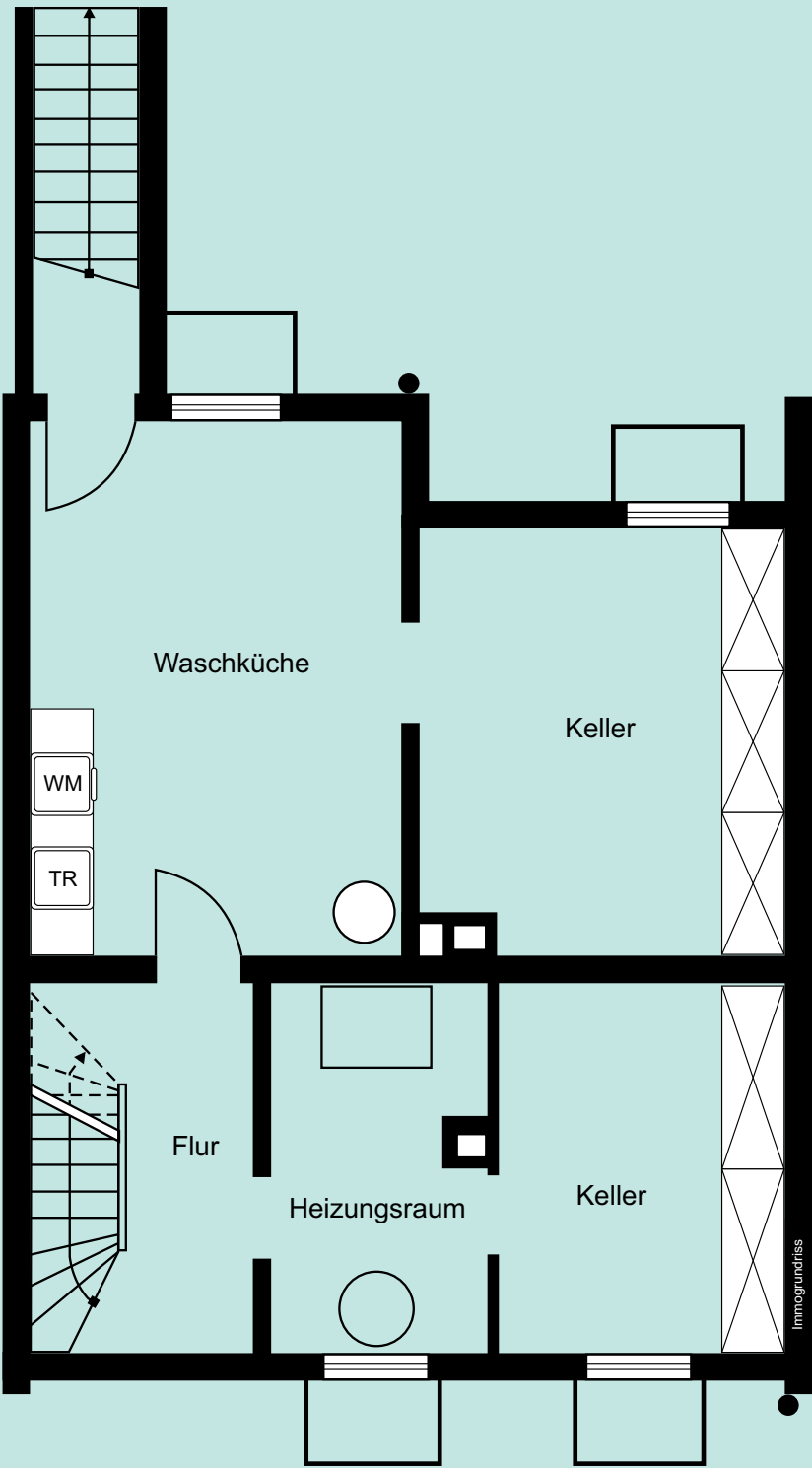
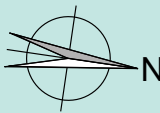
UG FLUR



UG KELLERRAUM

FAMILIENGLÜCK
DOPPELHAUSHÄLTE IN STEINHEIM

GRUNDRISS UG
(nicht maßstabsgerecht)

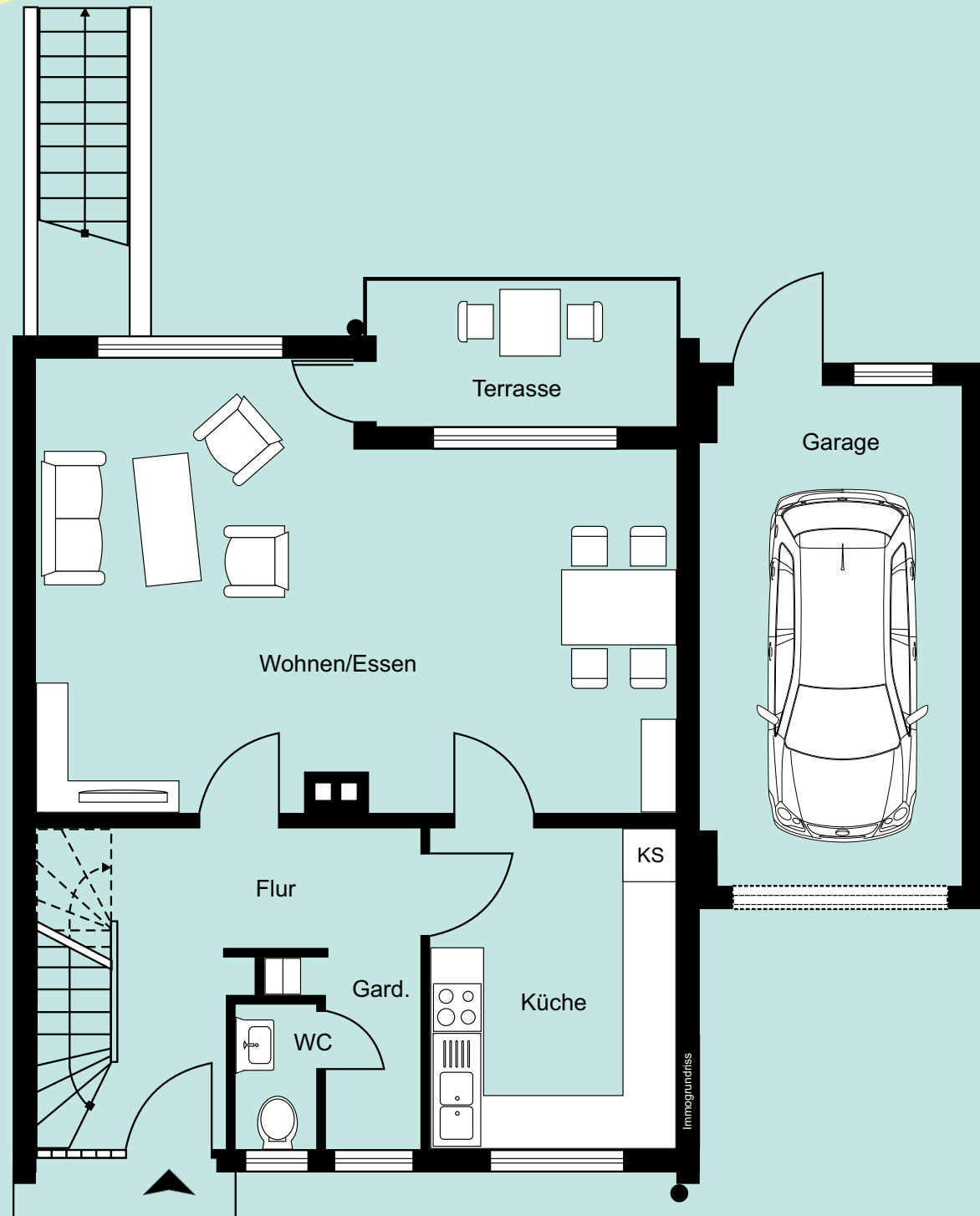
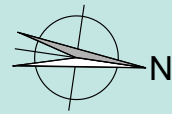


FAMILIENGLÜCK

DOPPELHAUSHÄLFTE IN STEINHEIM

GRUNDRISS EG

(nicht maßstabsgerecht)

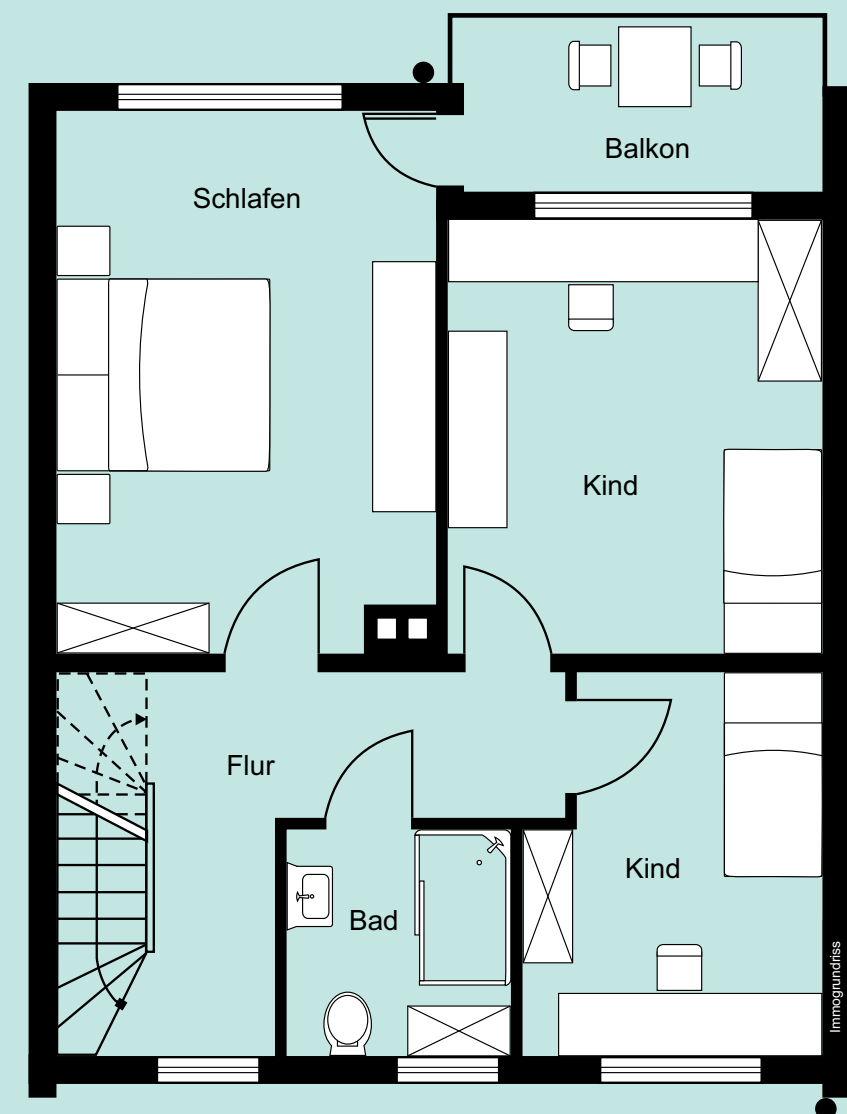
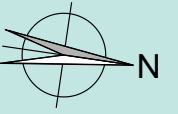


FAMILIENGLÜCK

DOPPELHAUSHÄLFTE IN STEINHEIM

GRUNDRISS OG

(nicht maßstabsgerecht)

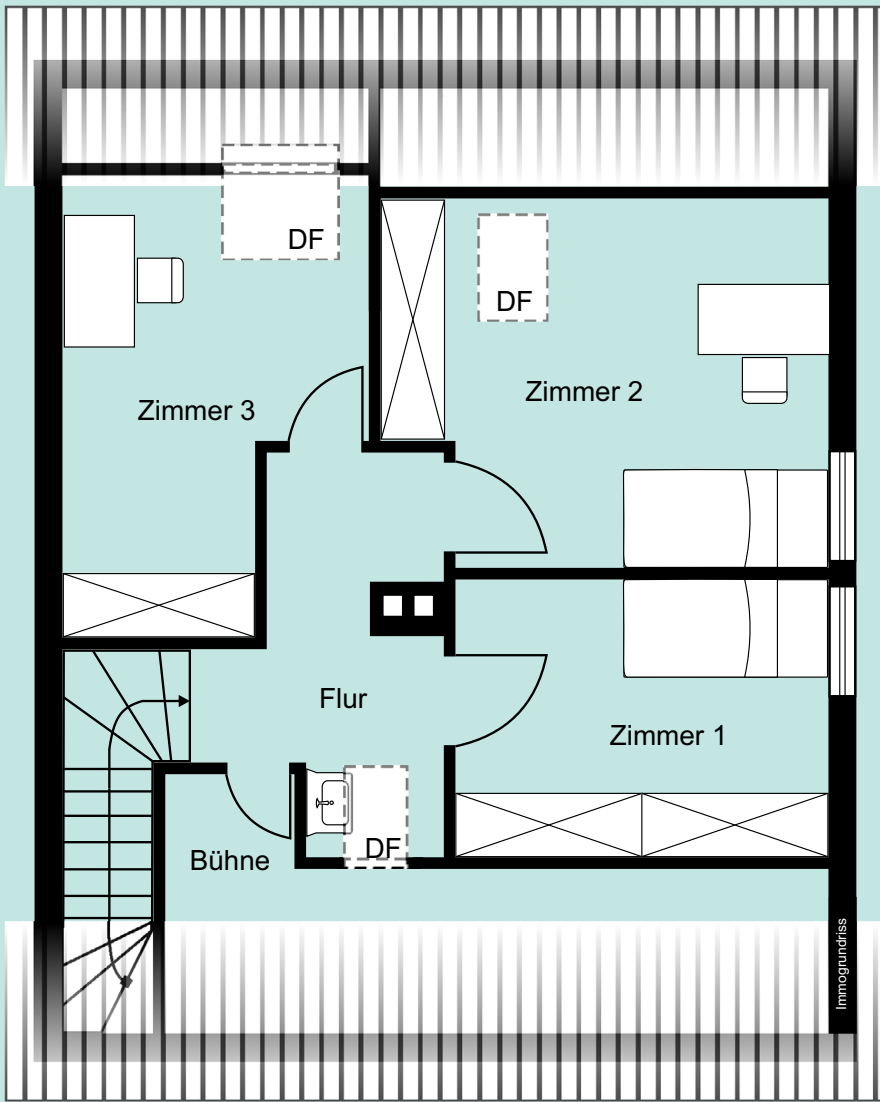
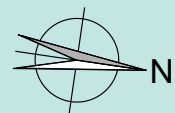




DG AUSSICHT

FAMILIENGLÜCK
DOPPELHAUSHÄLTE IN STEINHEIM

GRUNDRISS DG
(nicht maßstabsgerecht)





FAMILIENGLÜCK

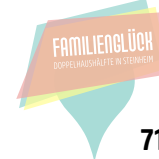
DOPPELHAUSHÄLTE IN STEINHEIM



LAGE UND INFRASTRUKTUR

Im Herzen des Landkreises Ludwigsburg liegt die charmante Stadt Steinheim an der Murr, die durch ihre idyllische Lage am Fluss Murr überzeugt. Umgeben von malerischen Weinbergen, sanften Hügeln und weitläufigen Wanderwegen bietet Steinheim einen gelungenen Mix aus Natur und urbaner Nähe. Die Stadt vereint alle Vorteile einer modernen, gut vernetzten Infrastruktur mit dem Flair einer lebendigen Gemeinde, die großen Wert auf Gemeinschaft und Lebensqualität legt. Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés und Restaurants sowie Schulen und Kindergärten befinden sich direkt vor Ort. Die Region ist zudem reich an Freizeitangeboten: Ob beim Wandern, Radfahren oder im nahegelegenen Freizeitpark Tripsdrill – hier finden Bewohner jeden Alters passende Möglichkeiten zur Erholung und Unterhaltung.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer begehrten und ruhigen Wohnlage am Ortsrand von Steinheim. Hier genießen Sie die Vorteile einer ruhigen Nachbarschaft mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern in gepflegten Gärten und grüner Umgebung. Die Straße liegt erhöht, wodurch sich von hier aus ein schöner Blick auf das Umland bietet. Selbst den Ortskern erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken und Arztpraxen befinden sich in der Nähe, und die nächste Bushaltestelle ist bequem zu Fuß erreichbar. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage ideal für Familien macht. Ein Kletterspielplatz, ein Bolzplatz und schöne Aussichtspunkte liegen quasi vor der Haustür – Spazierwege, kleine Parks und Sportangebote des TSG Sportvereins sorgen für vielfältige Aktivitäten direkt in Ihrer Umgebung.



71711 Steinheim an der Murr

- KINDERGARTEN
- GRUNDSCHULE
- SPIELPLATZ
- SUPERMARKT
- BÄCKEREI
- METZGEREI
- RESTAURANT

A portrait of Tobias Dziejwior, a man with a beard and glasses, wearing a light blue striped shirt, sitting on a staircase with a dark metal railing. The background is a plain wall.

FAMILIENGLÜCK
DOPPELHAUSHÄLFTE IN STEINHEIM

IHR ANSPRECHPARTNER
TOBIAS DZIEWIOR

IHR ANSPRECHPARTNER

Tobias Dziejwior

Telefon (07141) 92 08 56

Mobil 0162 854 44 48

t.dziejwior@immo-rienhardt.de

Immobilien Rienhardt GmbH

Körnerstraße 15

71634 Ludwigsburg

DAS (GROSSGEDRUCKTE) KLEINGEDRUCKTE

Dieses Angebot ist freibleibend.

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf uns erteilten Informationen und gründlicher Recherche.

Wir bemühen uns, vollständige und korrekte Angaben zu erhalten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Adresse

Immobilien Rienhardt GmbH

Körnerstraße 15, 71634 Ludwigsburg

Kontakt

Telefon (07141) 92 08 56

E-Mail info@immo-rienhardt.de

Geschäftsführer

Tobias Rienhardt

Berufsaufsichtsbehörde

Landratsamt Ludwigsburg

Hindenburgstraße 40

71638 Ludwigsburg

Handelsregister

HRB Stuttgart

Handelsregisternummer: 201871

Berufskammer

IHK Bezirkskammer Ludwigsburg

Kurfürstenstraße 4

71638 Ludwigsburg

Besuchen Sie unsere Website

<http://www.immo-rienhardt.de>



Vorgemerkte Kunden
erhalten alle
Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:
@immobilien_rienhardt





IMMOBILIEN
Rienhardt