



**summ
summ
summ**

**REIHENECKHAUS IN
DITZINGEN-HIRSCHLANDEN**

IMMOBILIEN
Rienhardt



summ
summ
summ



summ
summ
summ



Highlights

Bevorzugte Ortsrandlage
unweit von Feldwegen

Wohnraum auf drei Ebenen inklusive
ausgebautem Dachgeschoss

Wunderschön eingewachsener
Garten mit Terrasse

Idyllischer Vorgarten

Kleiner Balkon in Westausrichtung

Zwei Stellplätze direkt am Haus

Zusätzlicher Stauraum
im Untergeschoss





STRASSENANSICHT 2



HAUSTÜR



RÜCKANSICHT



WILLKOMMEN IM GARTENPARADIES!

Wo es blüht, summt und duftet, ist das Leben in Balance. Dieses charmante **Reiheneckhaus am Ortsrand von Hirschlanden** bietet nicht nur Platz für die Familie, sondern auch Raum für Natur, Entschleunigung und kleine Entdecker. Der liebevoll gepflegte und eingewachsene Garten erzählt von Achtsamkeit und Freude am Draußensein. Wer hier einzieht, entscheidet sich für ein Leben mit Herz, Hecke und Himmel. Ein echtes Familiennest – bereit zum Einfliegen?

Herzlichst Ihre Eleonore Sanchez
Exposé Redaktion



Vorgemerkte Kunden erhalten alle Immobilienangebote vorab – einfach Suchprofil erstellen!



VORGARTEN



TERRASSE ANSICHT 1

Exposé-Nr. 125033

DIE FAKTEN



EG WOHNBEREICH ANSICHT 1

Adresse	71254 Ditzingen-Hirschlanden
Lage	Bevorzugte Ortsrandlage in Ditzingen
Haustyp	Reiheneckhaus
Wohnfläche gesamt	Ca. 118 m ²
Grundstück	332 m ²
Etagen	4
Zimmer	5½
Badezimmer	1
Separates Gäste-WC	1
Baujahr	1968
Dach	Satteldach, teilweise gedämmt
Fassade	Verputzt und gestrichen
Fenster	UG/ EG/ OG: Zweifachverglast mit Holzrahmen DG: Zweifachverglast mit Kuststoffrahmen
Heizung	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung
Elektrik	Dem Baujahr entsprechend
Küche	Einbauküche
Bodenbeläge	Teppich, Fliesen, Linoleum
Badezimmer	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC
TV/ Internet	DSL laut Vodafone vorhanden
Stellplatz	Zwei Stellplätze im Freien auf Vorplatz
Bezug	Nach Absprache
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1968, Baujahr Wärmeerzeuger: 2008, wesentlicher Energieträger: Gas, Energiebedarf: 210,2 kWh/(m ² a), Energieeffizienzklasse G, Ausstellungsdatum: 06.05.2025, gültig bis: 05.05.2035
Kaufpreis	- Inkl. Terrasse und eingewachsenem Garten - Inkl. eingewachsenem Vorgarten - Inkl. zwei Stellplätzen auf Vorplatz
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



TERRASSE ANSICHT 2

EG FLUR ANSICHT 1



summ summ summ



VORPLATZ

Dieses Reiheneckhaus in ruhiger Ortsrandlage von Ditzingen-Hirschlanden bietet mit **ca. 118 m² Wohnfläche auf drei Ebenen** eine solide Basis für Familien, die ein Zuhause mit Garten suchen. Das Haus wurde **1968 erbaut** und befindet sich in einem gepflegten Zustand, wobei Modernisierungen und Renovierungen denkbar sind.

Der Eingang führt zunächst in einen kleinen Flur mit praktischem Einbauschränk und separatem **Gäste-WC**. Im Anschluss öffnet sich ein Vorraum, der aktuell als Essbereich genutzt wird. Die angrenzende Küche ist mit einer älteren Einbauküche ausgestattet. Das **Wohnzimmer mit breiter Fensterfront** bietet Zugang zur **Terrasse mit Markise** – ideal in **Westausrichtung** – und in den **eingewachsenen Garten**, der durch seine naturnahe und liebevolle Gestaltung besticht.

Im **Obergeschoss** erwarten Sie ein großzügiger Flur mit Einbauschränk sowie **drei weitere Zimmer: ein Schlafzimmer mit Zugang zu einem West-Balkon und zwei weitere Räume**, die als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das **Tageslichtbad** verfügt über Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC.

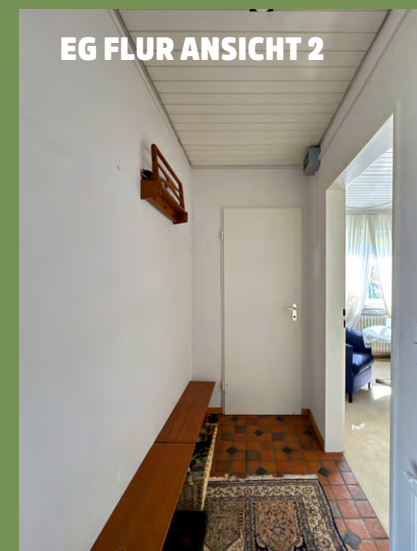
Das ausgebaute **Dachgeschoss** bietet einen großen Raum mit angenehmer Belichtung und zusätzlichem Stauraum unter den Schrägen – flexibel nutzbar je nach Bedarf.

Im **Untergeschoss** stehen ein geräumiger **Abstellraum mit Gartenzugang** über eine aufwärtsführende Treppe, ein kleiner Vorratsraum sowie ein Vorraum mit der Heizungsanlage zur Verfügung.

Zum Haus gehören **zwei Stellplätze** direkt auf dem Vorplatz.

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

EG FLUR ANSICHT 2



GÄSTE-WC





EG VORRAUM ANSICHT 1



EG VORRAUM ANSICHT 2





EG WOHNZIMMER ANSICHT 1



EG WOHNZIMMER ANSICHT 2



EG WOHNZIMMER ANSICHT 3



TÉRASSE ANSICHT 3







OG BALKON



OG AUSBLICK





OG FLUR ANSICHT 2



OG ZIMMER 2



OG BADEZIMMER ANSICHT 1



OG BADEZIMMER ANSICHT 2



OG TREPPE



DG TREPPE



DG ZIMMER ANSICHT 1



DG ZIMMER ANSICHT 2



DG ZIMMER ANSICHT 3



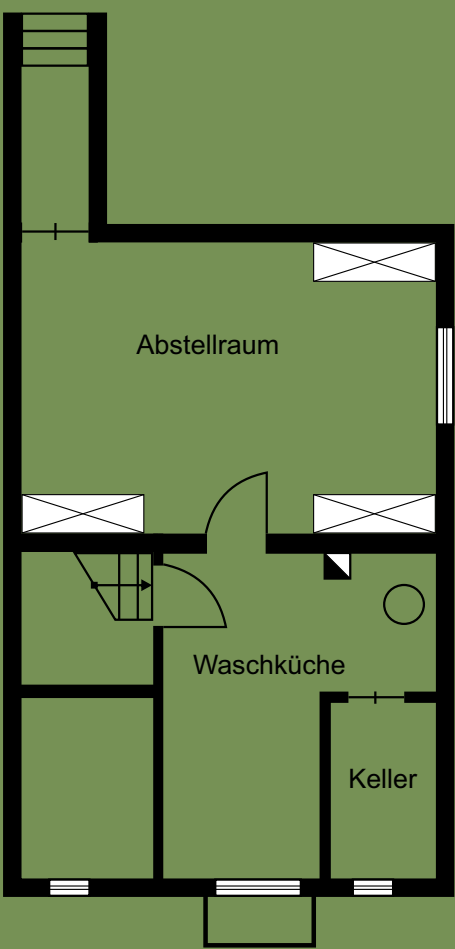
DG AUSBLICK



UG ABSTELLRAUM MIT GARTENZUGANG



GRUNDRISS UG
(nicht maßstabsgerecht)

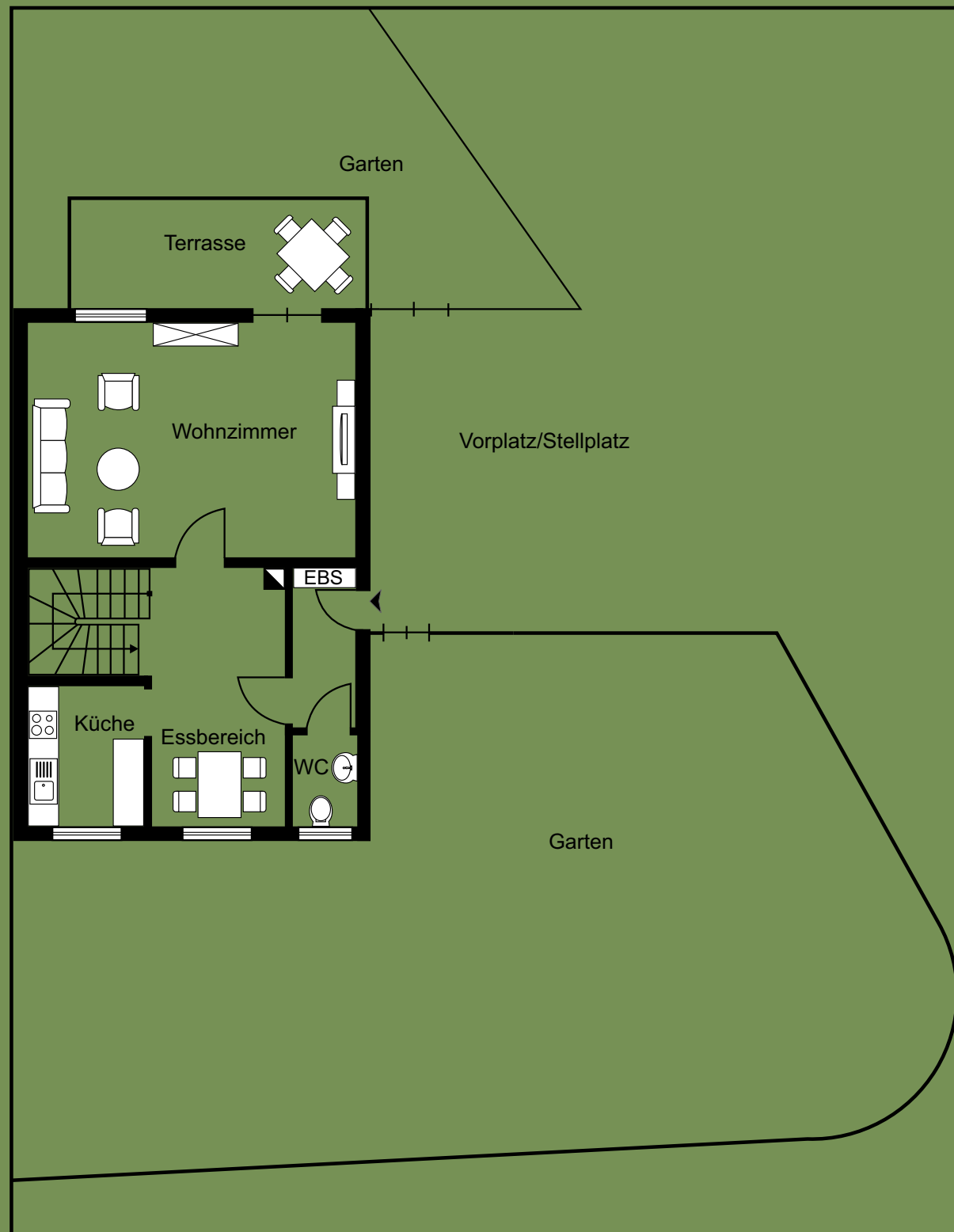


UG WASCHKÜCHE



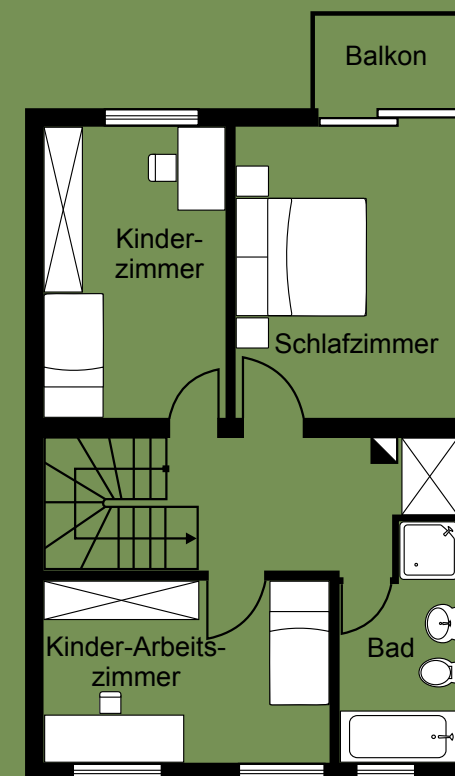
GRUNDRISS EG

(nicht maßstabsgerecht)



GRUNDRISS OG

(nicht maßstabsgerecht)

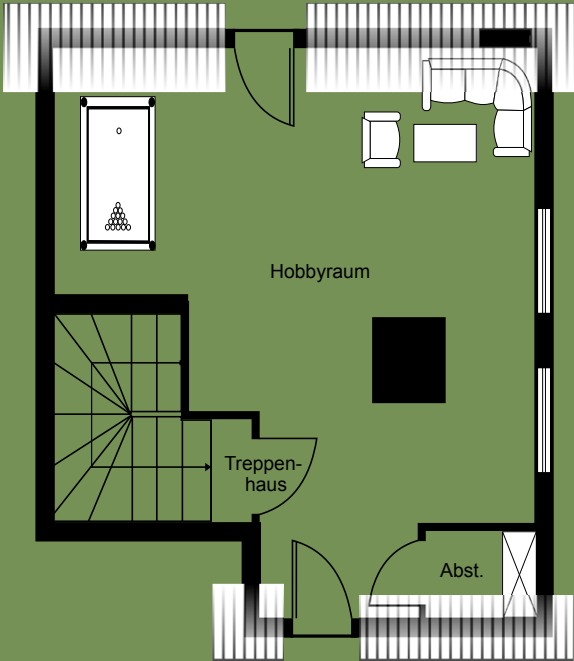




EG TREPPE



GRUNDRISS DG
(nicht maßstabgerecht)





LAGE UND INFRASTRUKTUR

Ditzingen-Hirschlanden gehört zu den bevorzugten Wohnlagen im westlichen Randbereich des Stuttgarter Ballungsraums. Umgeben von Feldern, sanften Hügeln und gut ausgebauten Wegen für Spaziergänge oder Radtouren, vereint der Stadtteil auf charmante Weise naturnahes Wohnen mit guter Anbindung.

Die Talstraße liegt ruhig am Ortsrand – ideal für Familien, die sich nach einem geschützten Zuhause mit viel Grün sehnen. Nur wenige Schritte trennen Haus und Natur: Feldwege, Streuobstwiesen und kleine Waldstücke laden zu Entdeckungstouren mit Kindern ein – und das zu jeder Jahreszeit.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur bestens: Kindergärten, Grundschule und Spielplätze befinden sich im direkten Umfeld und sind bequem zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen im nahegelegenen Ditzinger Zentrum. Die Busverbindung nach Ditzingen ist fußläufig erreichbar. Von dort bietet die S-Bahn (S6) Anschluss an Stuttgart, Leonberg oder Weil der Stadt – perfekt für Berufspendler.

Auch für das Vereinsleben, Sport und Kultur bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten – ein ideales Umfeld für junge Familien, die Wert auf Gemeinschaft, Sicherheit und Lebensqualität legen.



71254 Ditzingen-Hirschlanden



KINDERGARTEN



SUPERMARKT



GRUNDSCHULE



BÄCKEREI



SPIELPLATZ



IHR ANSPRECHPARTNER
MARKUS SCHWARZ

IHR ANSPRECHPARTNER

Markus Schwarz

Telefon (07141) 92 08 56
Mobil 0172 837 842 4
m.schwarz@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

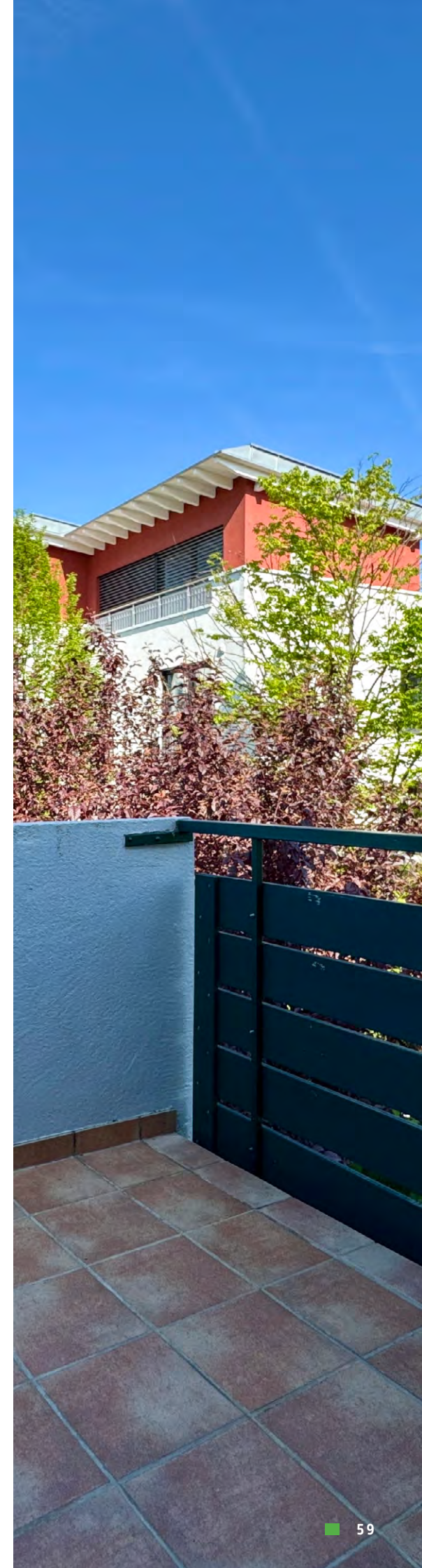
<http://www.immo-rienhardt.de>



Vorgemerkte Kunden
erhalten alle
Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:
@immobilien_rienhardt





IMMOBILIEN
Rienhardt

