



GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHEIM

IMMOBILIEN
Rienhardt



GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHIM



GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHAIM



GOLDSTÜCK

HIGHLIGHTS

- Ruhige, familienfreundliche und naturnahe Lage in Pleidelsheim
- Ca. 226 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Großer, gepflegter Garten
- Vielseitig nutzbare Hobbyräume + Sauna im Untergeschoss
- Große Doppelgarage mit direktem Hauszugang

Große
Haus-Doppelgarage
mit elektrischem
Sektionaltor

STRASSENANSICHT

GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHEIM



HAUSTÜR

Manchmal liegt das Wertvollste ganz nah: Ein Haus, das sich nicht aufdrängt, aber alles mitbringt, was das Leben schön macht. Inmitten eines gewachsenen, ruhigen Wohngebiets in Pleidelsheim wartet dieses Einfamilienhaus (nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt) auf Menschen mit Weitblick – und dem Wunsch nach einem Zuhause mit Herz. Mit ca. 226 m² Wohnfläche, einem sonnigen Garten, Garage, Stellplätzen und Platz für Hobbys im Untergeschoss ist es mehr als ein Wohnort: Es ist ein Raum für Familienleben, für neue Ideen, für wertvolle Glücksmomente.

Ein echtes Goldstück eben – bereit für das nächste Kapitel.

Herzlichst
Ihre Sarah Hörster
Exposé-Redaktion

GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHEIM



IMMOBILIEN
Rienhardt



Vorgemerkte Kunden erhalten alle Immobilienangebote vorab – einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Instagram:
@immobilien_rienhardt



GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHEIM

EG ESSZIMMER ANSICHT 1

Exposé-Nr. 125039

DIE FAKTEN

GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHEIM

Adresse	74385 Pleidelsheim
Lage	Ruhiges, naturnahes Wohngebiet
Haustyp	Einfamilienhaus
Etagen	3
Zimmer	6
Bäder	2
Separate WCs	3
Wohnfläche gesamt	Ca. 226 m ²
Grundstück	15 ar 28 m ²
Baujahr	1978
Dach	Satteldach, oberste Geschossdecke gedämmt
Fassade	Verputzt und gestrichen, 30 Proton Mauerwerk mit ca. 6 cm Außendämmung
Heizung	Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung EG: Fußbodenheizung, Kamin OG: Badezimmer Fußbodenheizung
Elektrik	Dem Baujahr entsprechend
Fenster	Isolier- und doppelverglaste Fenster m. Holzrahmen aus dem Baujahr
Bodenbeläge:	Fliesen, Teppich
Badezimmer	OG Badezimmer en Suite: Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken, WC OG Badezimmer: Dusche, zwei Waschbecken UG: Dusche und separates WC
Küche	Ältere Einbauküche
Stellplatz	Haus-Doppelgarage und zwei PKW-Stellplätze im Freien davor
Bezug	Nach Absprache
Wohnungseigentum	Das Haus bietet alle Vorteile eines Einfamilienhauses, ist jedoch rechtlich als Wohnungseigentum aufgeteilt. Die Heizung, die sich im Keller befindet, wird gemeinsam mit zwei weiteren Wohnungseinheiten genutzt. (Siehe S. 13)
Monatl. Kosten	Heizung, Warmwasser, Kaltwasser und Abrechnungsservice ca. 690 EUR
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1978, Baujahr Wärmeerzeuger: 2012, wesentlicher Energieträger: Heizöl, Energiebedarf: 163 kWh/(m ² a), Energieeffizienzklasse: F, Ausstellungsdatum: 28.01.2018, gültig bis: 27.01.2028
Kaufpreis	- Inkl. Haus-Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor und zwei PKW-Stellplätzen im Freien davor - Inkl. großem Garten
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

Lange Geschichte, kurz erzählt:

Das Gebäude wurde ursprünglich als Einfamilienhaus mit angeschlossener Arztpraxis im Jahr 1978 erstellt. Über Jahrzehnte entsprach die umsichtige Planung des Architekten der Nutzung. Nachdem altersbedingter Schließung der Praxis wurde dieser Gebäudeteil 2018 in Wohnungseigentums umgenutzt und verkauft.

Nun folgt das Herzstück des Gebäudes, die Hauptwohnung, welche guten Gewissens als großzügiges und repräsentatives Einfamilienhaus bezeichnet werden kann. Die drei Wohnungen verbindet eine gemeinsame Zentralheizung im Untergeschoss, sind ansonsten aber technisch getrennt und autark. Die Heizkosten und Versicherungsbeiträge werden in einer Jahresabrechnung nach Verbrauch aufgeteilt.

Die Nutzung des schönen großen Gartens ist über ein Sondernutzungsrecht verbindlich geregelt. Eine Instandhaltungsrücklage wurde in der Eigentümergemeinschaft bisher nicht gebildet.

GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHHEIM



EG WOHNZIMMER

OFFENER KAMIN



Überdachte
Terrasse

GOLDSTÜCK
EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHAIM

TERRASSE ANSICHT 1

GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHEIM

GARTEN ANSICHT 1

TERRASSE ANSICHT 2

GARTEN ANSICHT 2

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet viel Raum auf drei durchdacht gestalteten Ebenen. Im **Erdgeschoss** erwarten Sie ein **Gäste-WC** sowie ein praktischer **Hauswirtschaftsraum**. Die separate Küche ist mit einer älteren, funktionalen Einbauküche ausgestattet und öffnet sich in das weitläufige **Esszimmer**, das mit seiner offenen **Galerie** eine besondere architektonische Note setzt. Durch eine Schiebetür gelangen Sie ins Wohnzimmer, wo ein **offener Kamin** für behagliche Stunden sorgt. Von hier aus führt der Weg auf die **überdachte Terrasse mit Blick in einen sehr gepflegten, großzügigen Garten**. Ein **seitlicher Zugang** durch ein Einfahrtstor unterstreicht die Alltagstauglichkeit.

Eine massive Treppe führt hinauf ins Dachgeschoss. Dort setzt sich das großzügige Raumgefühl fort. Eine große Galerie schafft Offenheit und Überblick. Das **Schlafzimmer mit integrierter Ankleide** sowie ein angeschlossenes **Bad en Suite** bieten Komfort. Der Kinderbereich ist clever organisiert: **Zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC** im Flur schaffen ideale Voraussetzungen für Familienleben mit Struktur. Ein **Gästezimmer mit eigenem Waschbecken** ist ebenfalls auf dieser Ebene vorhanden.

Im **Untergeschoss** eröffnet sich ein vielseitiges Raumangebot: **Zwei große Hobbyräume**, ein **Vorratskeller** und gleich **zwei Abstellräume** bieten jede Menge Platz. Die hauseigene **Sauna** mit Dusche und WC verwandeln das Untergeschoss zudem in einen privaten Wellnessbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch den gemeinschaftlich genutzten Heizraum mit Öl- sowie einen Stahltank.

Abgerundet wird das Angebot durch eine **große Doppelgarage** mit elektrischem Sektionaltor, die direkt ans Haus angebunden ist sowie **zwei PKW-Stellplätze** davor.

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

GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHEIM

GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHHEIM

Großer
gepflegter
Garten



EG KÜCHE



EG WIRTSCHAFTSKÜCHE

GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHHEIM



EG ESSZIMMER ANSICHT 3



DG GALERIE ANSICHT 1

GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHHEIM

Mit
Klimaanlage

DG SCHLAFZIMMER

DG ANKLEIDE

GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHHEIM

Mit
Nordbalkon

DG BALKON

GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHHEIM

DG AUSSICHT

GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHHEIM

DG KINDERZIMMER 1



DG KINDERZIMMER 2 ANSICHT 1



DG KINDERZIMMER 2 ANSICHT 2

GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHHEIM



DG BADEZIMMER 1



DG BADEZIMMER 2 ANSICHT 1



DG BADEZIMMER 2 ANSICHT 2



DG WC

GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHHEIM

UG HOBBYRAUM

GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHHEIM

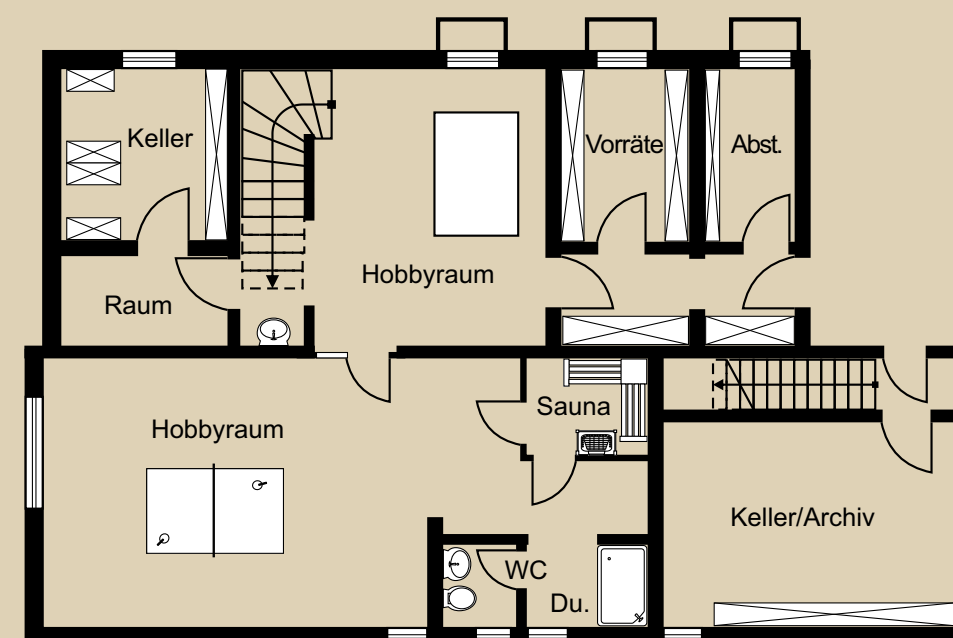
UG SAUNA

GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHHEIM

GRUNDRISS UG

nicht maßstabsgerecht

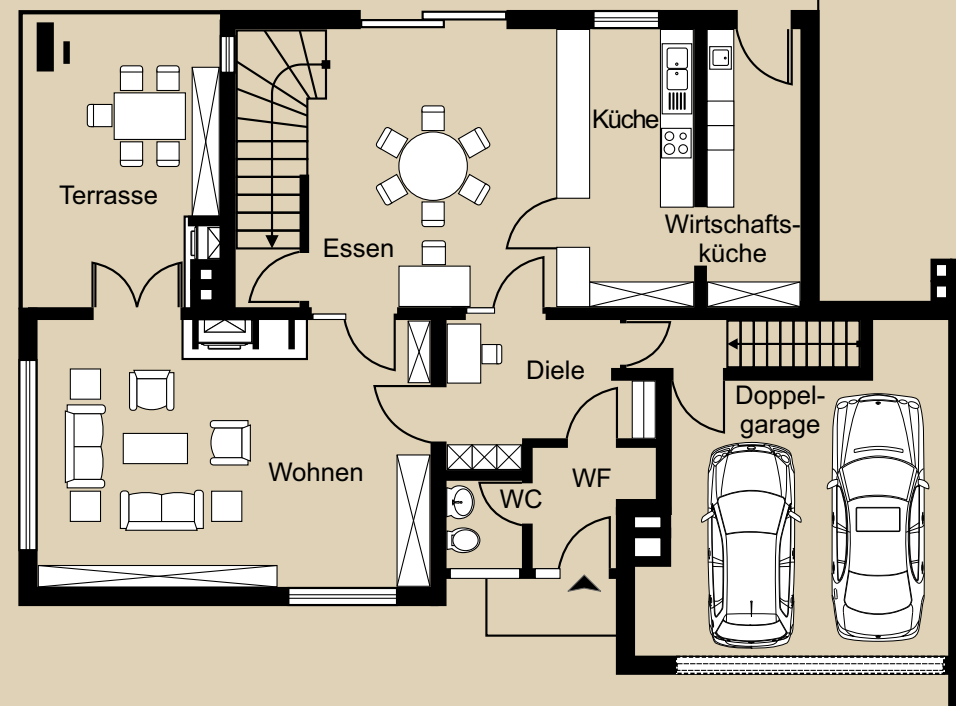


GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHHEIM

GRUNDRISS EG

nicht maßstabsgerecht

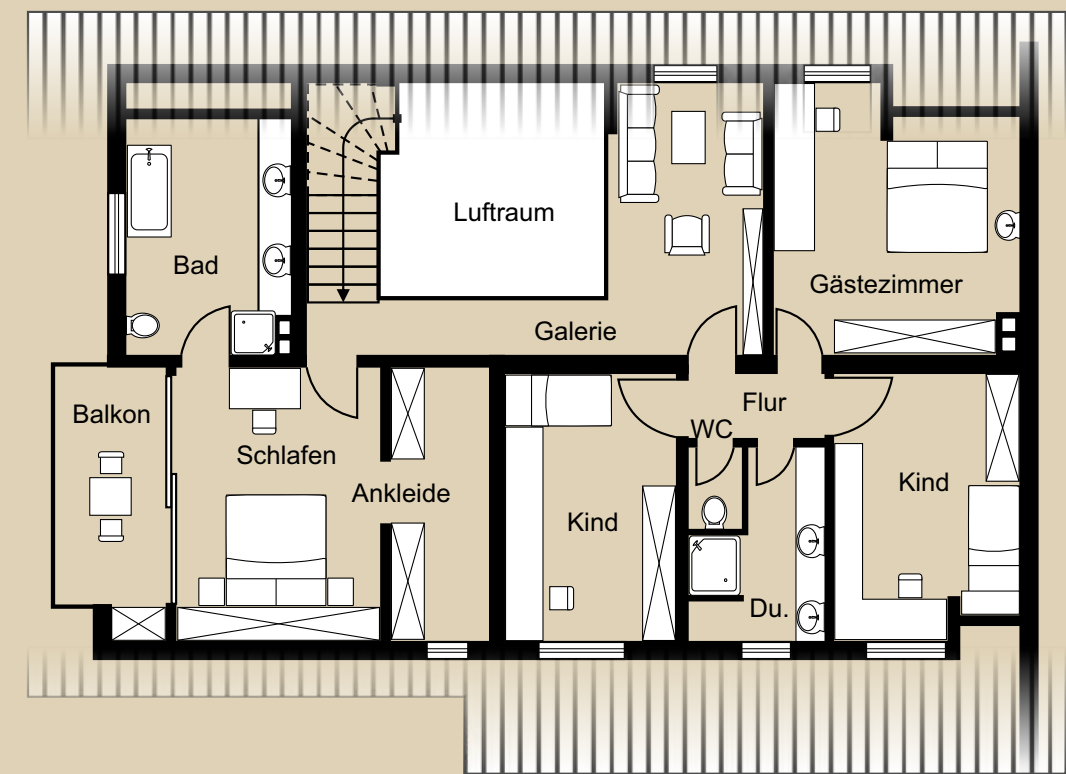


GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHHEIM

GRUNDRISS DG

nicht maßstabsgerecht



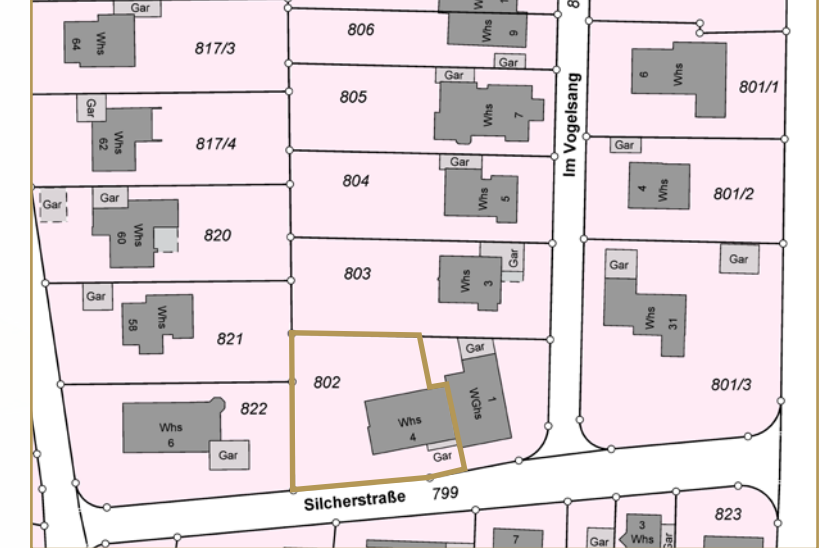
GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHHEIM



GOLDSTÜCK

EINFAMILIENHAUS
IN PLEIDELSHEIM



LAGE UND INFRASTRUKTUR

Pleidelsheim, mit knapp 6.300 Einwohnern, liegt in einem weiten, flachen Tal rund acht Kilometer nördlich von Ludwigsburg und 21 Kilometer nördlich von Stuttgart. Neben dem ländlichen Charme, der für einen geschätzten Naherholungs- sowie Freizeitwert sorgt, verfügt Pleidelsheim über eine gute Infrastruktur mit hervorragender Verkehrsanbindung.

Das Haus liegt in ruhiger Lage in Pleidelsheim. Neben der attraktiven Infrastruktur sprechen auch die fußläufig gut zu erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten und die kurzen Wege in die Natur für dieses Wohngebiet. Der „Neckar“ und das Naturschutzgebiet „Pleidelsheimer Wiesental“ sind in wenigen Minuten zu erreichen. Zur Anschlussstelle Pleidelsheim der A 81 sind es lediglich ca. sechs Autominuten. Bäcker, Metzger und weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf sind im näheren Umfeld erreichbar. Im Ort befinden sich ebenso u.a. ein EdekaSupermarkt, ein feiner Käseladen und ein Rewe To Go. Weitere Supermärkte sind in den benachbarten Gemeinden Murr und Ingersheim zu finden. Die nächste Bushaltestelle ist in vier Gehminuten zu erreichen. Bis zum Freiburger Bahnhof benötigt der Bus ca. 15 Minuten. Mit der S-Bahn (S4) gelangt man anschließend in fünf Minuten an den Ludwigsburger Bahnhof und in 21 Minuten an den Stuttgarter Hauptbahnhof.



74385 Pleidelsheim



KINDERGARTEN



GRUNDSCHULE



SUPERMARKT



BÄCKEREI



RESTAURANT

A portrait of Tobias Dzewior, a man with a beard and glasses, wearing a light blue striped shirt and brown trousers, sitting on a staircase with a black metal railing. A semi-transparent gold circle is overlaid on the image, containing the text 'GOLDSTÜCK' and 'IHR ANSPRECHPARTNER TOBIAS DZEWIOR'.

GOLDSTÜCK

IHR ANSPRECHPARTNER
TOBIAS DZEWIOR

IHR ANSPRECHPARTNER

Tobias Dzewior

Telefon (07141) 92 08 56

Mobil 0162 854 44 48

t.dzewior@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