

Wohntraum mit Mehrwert! Ruhiges, modernes Familienhaus mit Dachterrasse und vermietbarem Appartement

Objekt: 1108-1 • 71711 Steinheim an der Murr
597.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	1108-1
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenmittel
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	71711
Ort	Steinheim an der Murr
Wohnfläche	ca. 192 m ²
Nutzfläche	ca. 11 m ²
Zimmer (ohne Küche und Bad)	6
davon Schlafräume	4
Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 140 m ²
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Terrassen	2
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze 1 Tiefgaragenstellplatz à 20.000,00 € (Kauf)
Terrasse	Ja
Unterkellert	Ja
Baujahr	2006
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	61,9 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	09.07.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2007
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B

Kaufpreis 597.000,00 €

Außen-Provision Die Provision beträgt 3,57 % inklusive
Mehrwertsteuer vom vertraglichen Kaufpreis.

Beschreibung

Dieses lichtdurchflutete, kubische Wohnhaus vereint modernen Wohnkomfort, ein großzügiges Raumgefühl und eine durchdachte, reizvolle Architektur. Ein Zuhause, das mit viel Platz, Privatsphäre und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten auch zur Teilvermietung begeistert.

Über die östliche Hoffläche mit Stellplätzen betreten Sie das Haus und gelangen durch den Windfang in den einladenden Wohnbereich mit praktischer Garderobennische und stilvollem Gäste-WC.

Das Herzstück bildet auf der Ebene die großzügige, offen gestaltete Küche mit angrenzender Speisekammer. Nahtlos schließt sich hieran der helle Wohn- und Essbereich an, der mit seiner freundlichen Atmosphäre und dem direkten Zugang zur geschützten Terrasse zum Verweilen einlädt.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein charmantes Badezimmer, ein geräumiges Elternschlafzimmer sowie zwei helle Kinderzimmer mit schönem Blick zur Gartenseite.

Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse mit herrlichem Weitblick bis zum Hohenasperg und den Löwensteiner Bergen. Das Dachgeschoss bietet zudem wertvolle Abstellfläche.

Auch das Untergeschoss überrascht mit einem echten Mehrwert: Ein großzügiges, tageslichthelles Apartment mit offenem Wohn-, Ess- und Küchenbereich, eigenem Bad und praktischem Stauraum eröffnet attraktive Möglichkeiten für Gäste, Familie oder eine Vermietung. Ein angrenzender, auch separat vom Flur zugänglicher Raum dient als Schlafrum des Einliegerapartments oder kann auch separat als Office, Fitnessraum oder sonstige Fö#che genutzt werden. Wasch- und Heizraum ergänzen diese Ebene.

Ein Zuhause, das sich unterschiedlichen Lebensphasen anpasst und mit Wohnqualität, Freiraum und einem besonderen Maß an Flexibilität überzeugt.

Ein Tiefgaragenstellplatz in kurzer Entfernung zum Haus kann separat erworben werden. Der Grundstücksanteil beträgt 2,98 m², die monatlichen Nebenkosten lediglich 6 Euro.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und familienfreundlicher Wohnlage von Steinheim an der Murr. Das Wohnumfeld ist geprägt von modernen Wohnhäusern, ruhigen Anliegerstraßen sowie einer angenehmen Nachbarschaft. Durch die naturnahe Lage mit kurzen Wegen ins Grüne verbindet der Standort hohe Wohnqualität mit einer sehr guten Infrastruktur des täglichen Bedarfs.

Die nächste Bushaltestelle ist bequem fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen innerhalb Steinheims sowie in Richtung Marbach am Neckar, Ludwigsburg und Beilstein. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Marbach am Neckar in rund 6 km Entfernung. Dort besteht Anschluss an die S-Bahn-Linie S4 mit direkter Verbindung nach Stuttgart.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Bildungseinrichtungen. Kindergarten und Kindertagesstätten befinden sich in einem Umkreis von etwa 1 km, Grundschule sowie weiterführende Schulen sind ebenfalls schnell erreichbar. Verschiedene Spiel- und Sportmöglichkeiten unterstreichen den familienfreundlichen Charakter der Wohnlage.

Die medizinische Versorgung ist ausgezeichnet. Allgemeinmediziner, Fachärzte, Zahnärzte sowie Apotheken befinden sich im Stadtgebiet und sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Ergänzend stehen nahegelegene medizinische Einrichtungen und Kliniken im Raum Ludwigsburg und Marbach zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ebenfalls komfortabel erreichbar. Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien befinden sich im nahen Umfeld und bieten eine sehr gute Nahversorgung. Darüber hinaus verfügt Steinheim über ein vielseitiges gastronomisches Angebot sowie zahlreiche weitere Dienstleistungsbetriebe.

Ausstattung Beschreibung

Das 2007 in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus überzeugt mit starker Bausubstanz, zeitgemäßer Ausstattung und zahlreichen durchdachten Details. Eine gedämmte Bodenplatte, wärmeisolierte Betonfertigteile im Untergeschoss sowie Außenwände aus Ytong-Porenbeton bilden die Basis. Massive Innenwände, Stahlbetondecken und Betontreppen unterstreichen die wertige Bauweise. Die Fassade wurde 2021 nochmals modernisiert.

Das gedämmte Flachdach mit Kiesschüttung und Plattenbelag dient zugleich als attraktive

Dachterrasse mit sensationellem Ausblick und ungestörtem Leben im Freien. Weiße Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und eine hochwertige Holzhaustür mit Glasseitenteil ergänzen das stimmige Gesamtbild.

Für angenehme Wärme sorgt eine Gas-Brennwerttherme mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschossbad. Die weiteren Räume werden über Flachheizkörper beheizt; ein Brauchwasserspeicher mit Zirkulation übernimmt die Warmwasserversorgung.

Im Erdgeschoss schaffen moderne, querformatige Fliesen ein harmonisches Wohnambiente. Das Obergeschoss präsentiert sich mit Laminat in Flur und Schlafräumen sowie Fliesen im Bad. Auch das Apartment im Untergeschoss verfügt über Laminat; Flur, Bad und Waschraum sind pflegeleicht gefliest. Raufaser und Feinputz prägen die Wandgestaltung.

Das 2023 modernisierte Familienbad bietet Badewanne, flache Dusche mit Ganzglasabtrennung, Waschbecken und WC. Ein weiteres Bad mit Dusche, Waschbecken und WC ergänzt das Einliegerappartement im Untergeschoss.

Die moderne Einbauküche mit Elektro-Markengeräten und hochwertiger Granit-Arbeitsplatte ist im Kauf enthalten. Eine Zisterne im Hofbereich sammelt Regenwasser vom Dach zur Gartenbewässerung – ein praktisches Plus im Alltag.

Glasfaser-, Telefon-, DSL- und Kabelanschlüsse sind vorhanden. Laut Check24 sind am Standort Internetgeschwindigkeiten von bis zu 1.000 MBit/s möglich; die tatsächliche Verfügbarkeit ist beim Anbieter zu prüfen.

Sonstige Angaben

Steinheim an der Murr liegt reizvoll im Bottwartal im Landkreis Ludwigsburg, etwa 25 Kilometer nördlich von Stuttgart. Die Stadt verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und zählt rund 12.000 Einwohner. Umgeben von Weinbergen, Feldern und Wäldern bietet Steinheim eine hohe Lebensqualität in attraktiver Lage zwischen den wirtschaftsstarken Regionen Stuttgart und Heilbronn.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Bundesstraßen B14 und B27 sowie die Autobahn A81 sind Ludwigsburg, Heilbronn und Stuttgart schnell erreichbar. Bahnanschlüsse bestehen insbesondere über die Bahnhöfe in Marbach am Neckar und Freiberg am Neckar mit direkter Verbindung an das S-Bahn-Netz des Verkehrsverbunds Stuttgart.

Steinheim verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen aller wichtigen Bildungsstufen, Ärzten, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten sowie einem vielseitigen gastronomischen Angebot. Neben zahlreichen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben prägen mittelständische Unternehmen und regionale Gewerbebetriebe die wirtschaftliche Struktur der Stadt.

Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Rad- und Wanderwege durch das Bottwartal, Sportanlagen, Freibäder sowie Weinberge laden zur Erholung ein. Kulturinteressierte profitieren von einem abwechslungsreichen Veranstaltungsprogramm mit Stadtfesten, Märkten, Konzerten und traditionellen Weinfesten. Ein aktives Vereinsleben mit zahlreichen Sport-, Musik- und Kulturvereinen sorgt für ein lebendiges gesellschaftliches Miteinander und unterstreicht den familienfreundlichen Charakter der Stadt.

Impressionen



Außenansicht



Außenansicht



Wohnen Essen EG



Wohnen Essen EG



Wohnen Essen EG



Wohnen Essen EG



Terrasse EG



Außenansicht vom Garten



Küche EG



Zugang Wohnung EG



Flur OG



Badezimmer OG



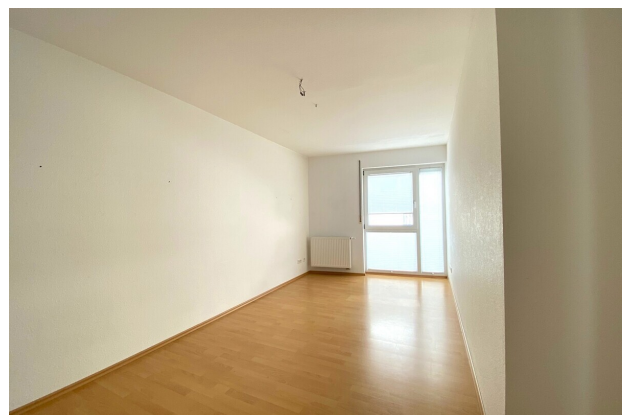
Badezimmer OG



Elternschlafzimmer OG



Elternschlafzimmer OG



Kinderzimmer 1 OG



Kinderzimmer 1 OG



Kinderzimmer 2 OG



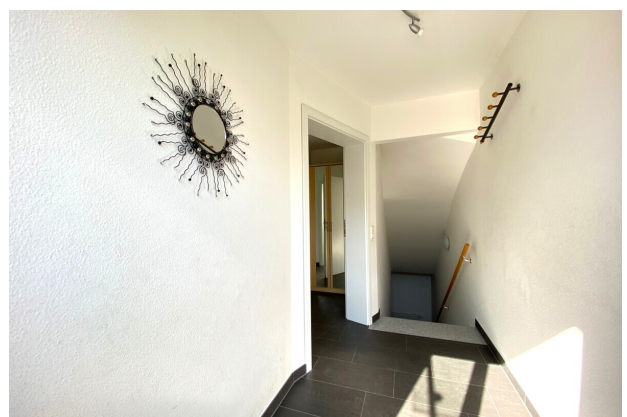
Treppenhaus OG



Dachterrasse DG



Dachterrasse DG



Eingangsbereich



Einliegerappartement



Einliegerappartement



Einliegerappartement Schlafen

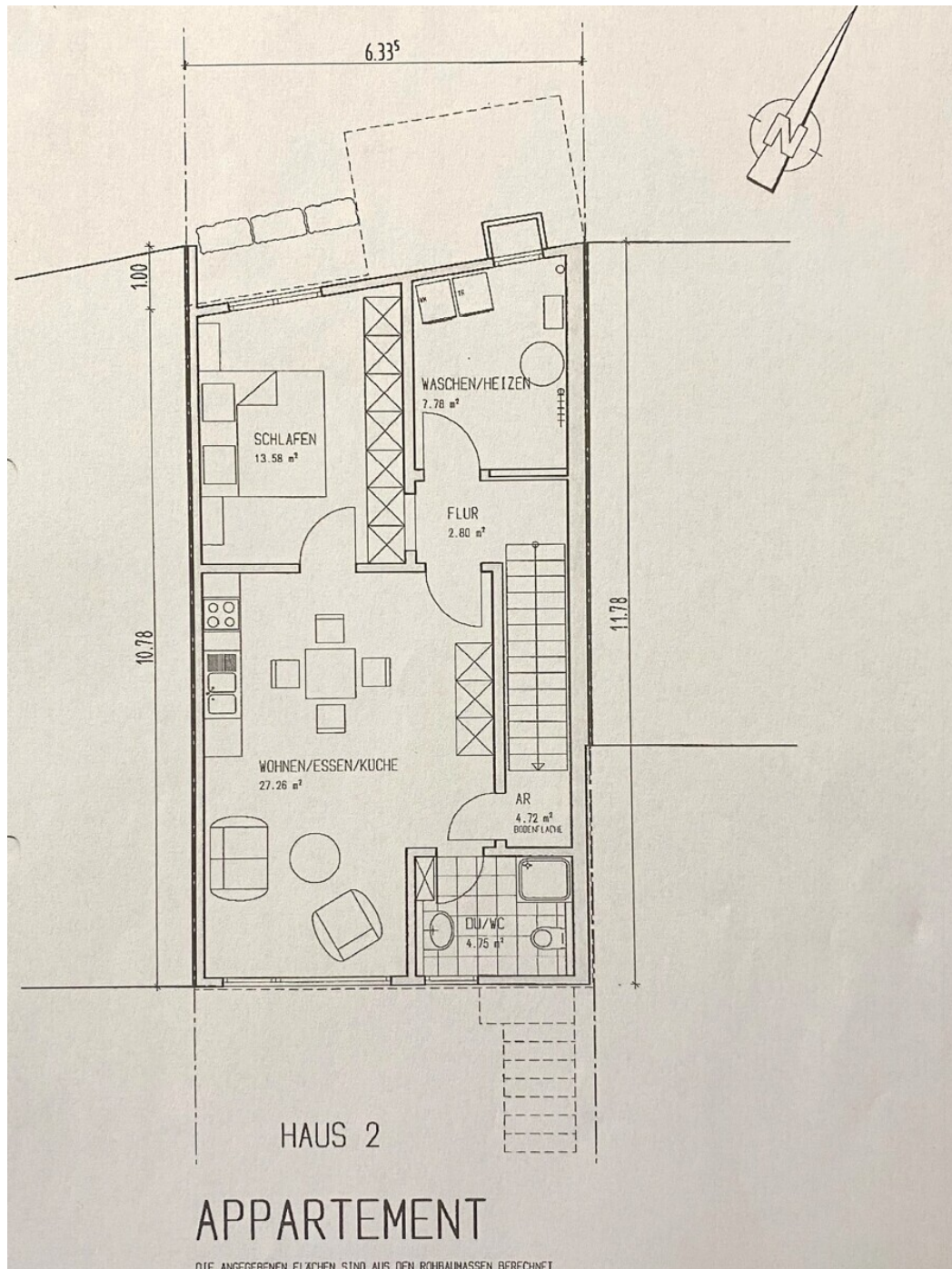


Badezimmer Einliegerappartement

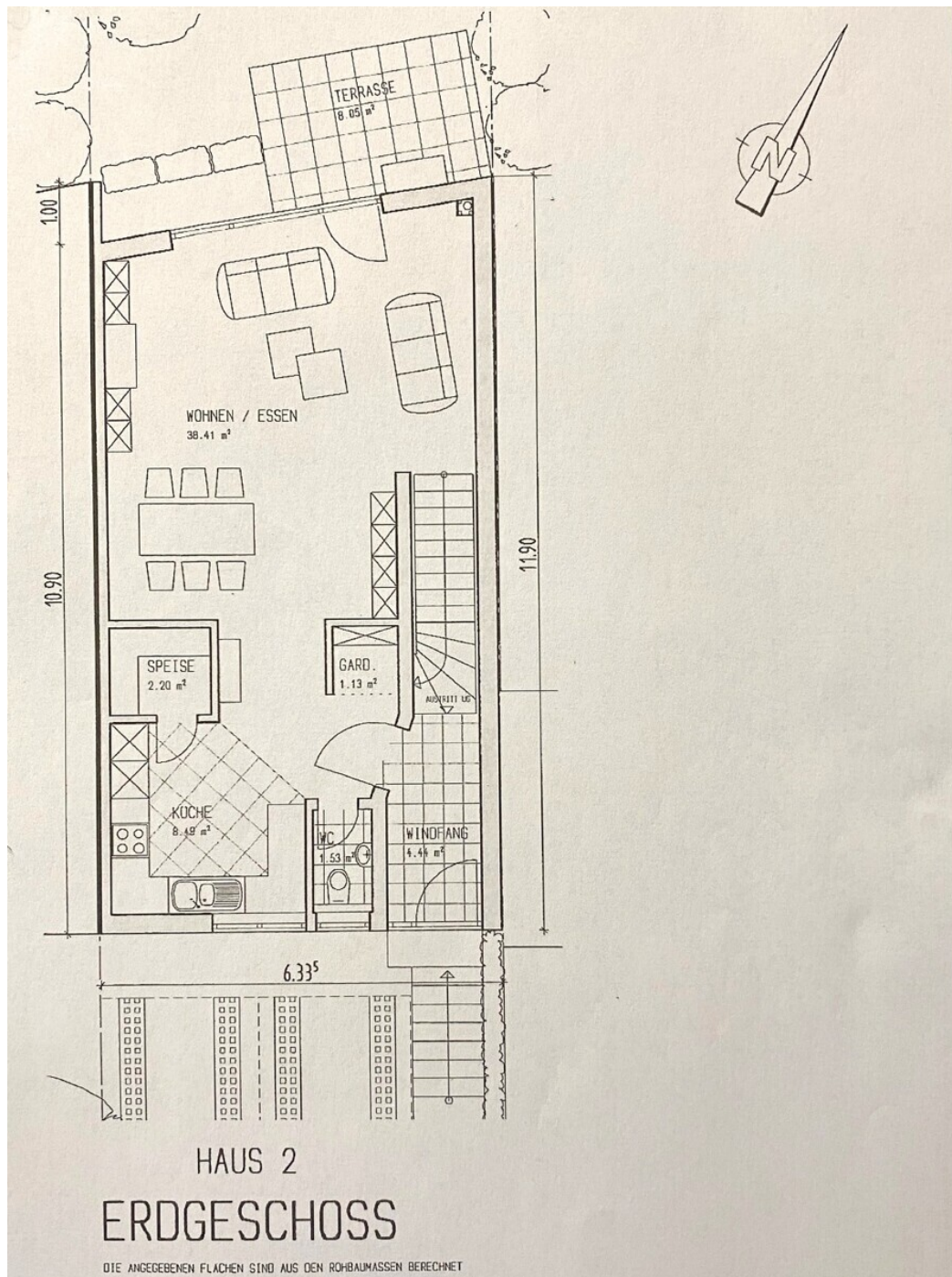


Wasch und Heizraum UG

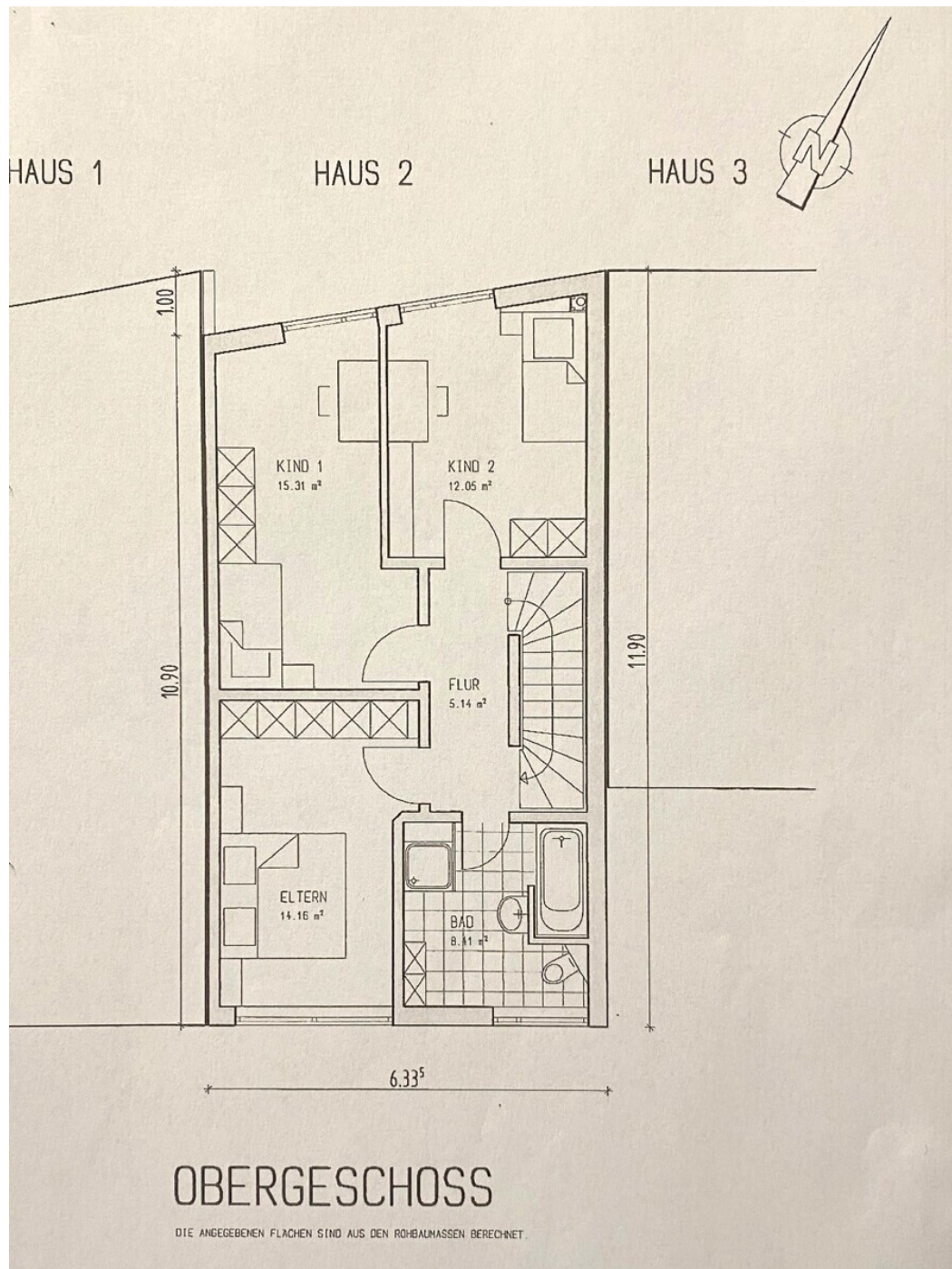
Grundriss



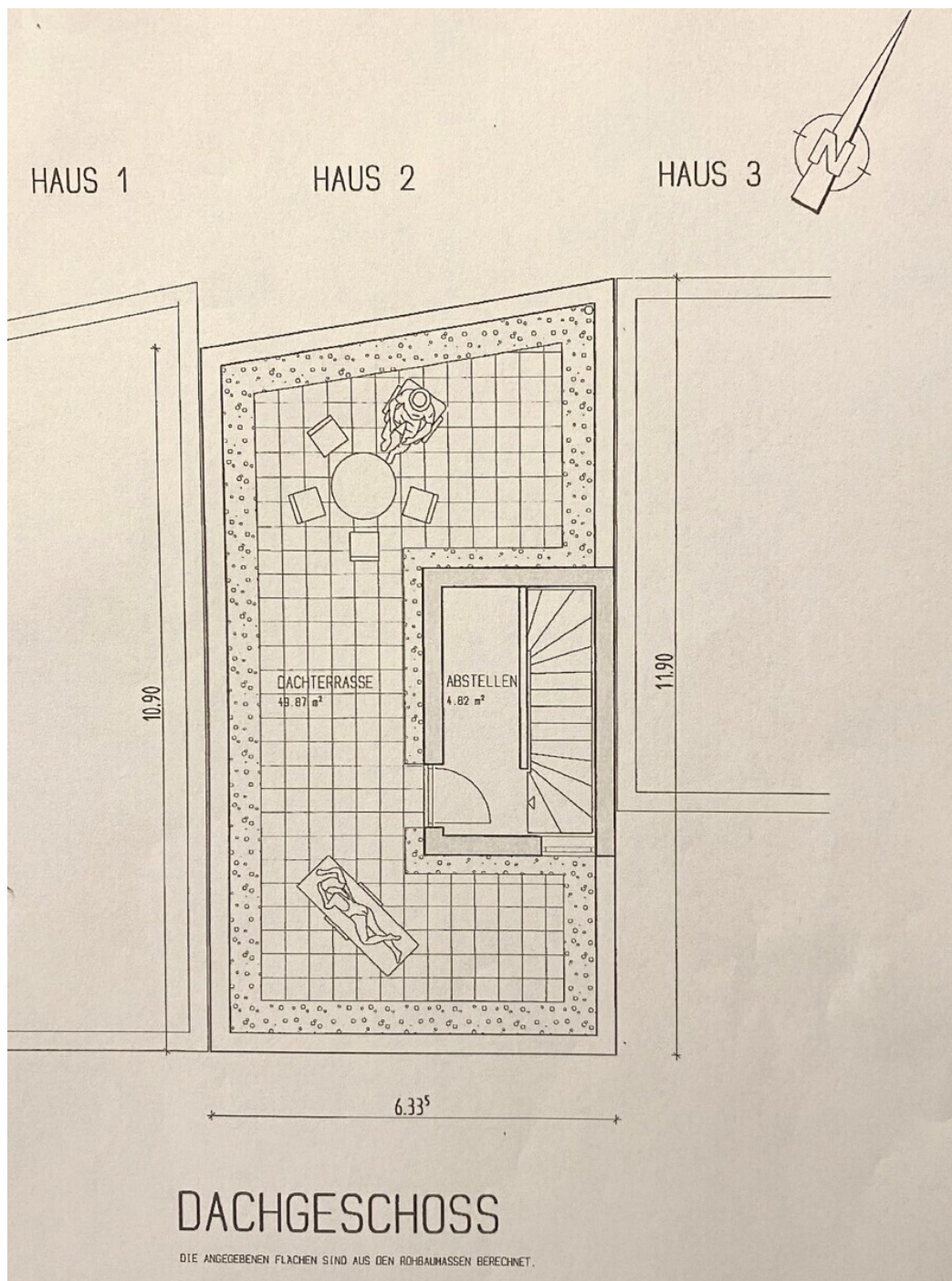
Appartement Untergeschoss



Erdgeschoss

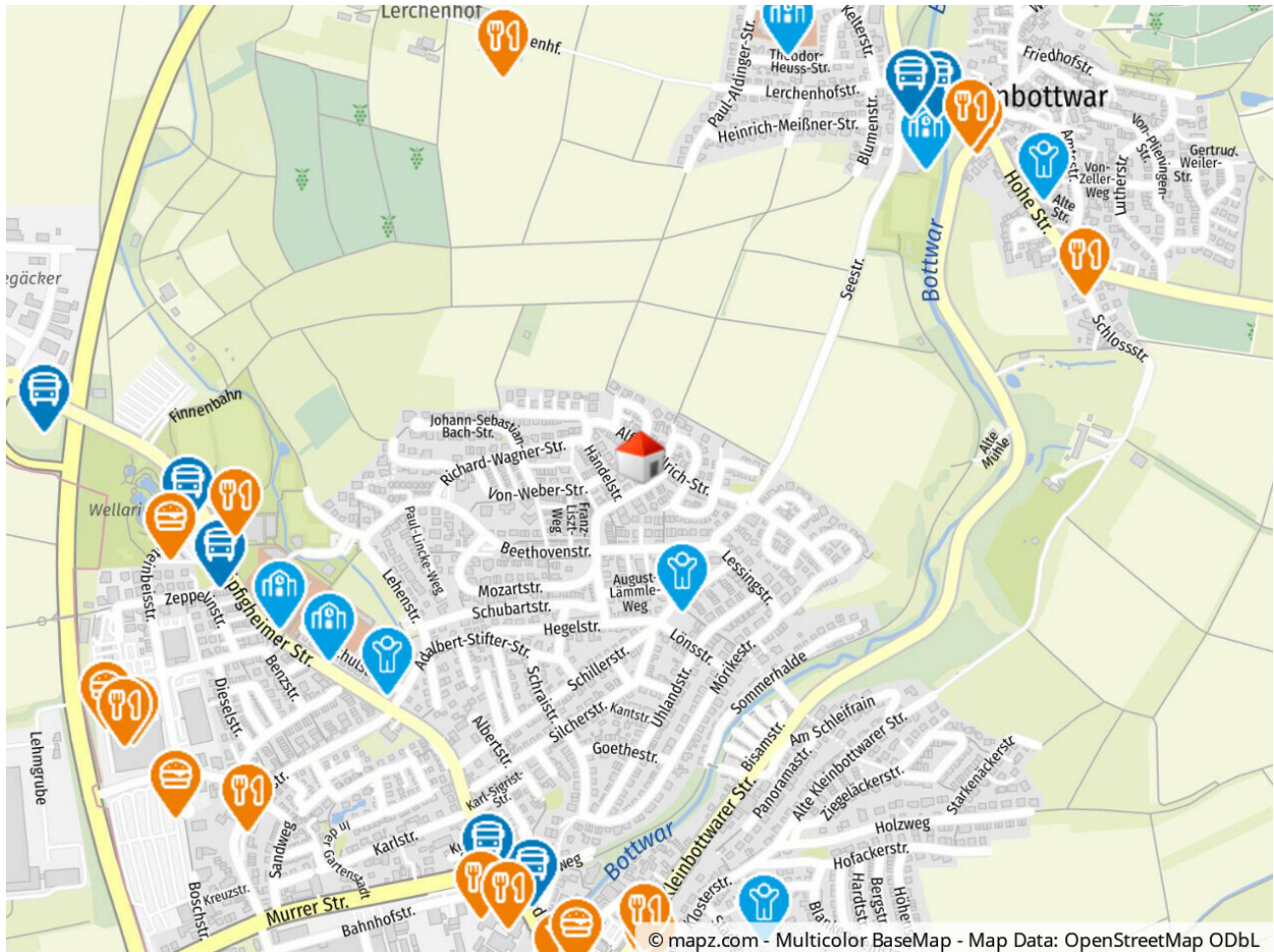


Obergeschoss



Dachgeschoss

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Ihr Ansprechpartner

Herr Volker Erfle
Enzel Immobilien e.K.
Fräuleinstr. 4
74321 Bietigheim-Bissingen

Fax: +49 7142 41020
Mobil: +49 170 5652101

E-Mail: v.erfle@enzel-immo.de
Web: www.enzel-immo.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.