

Exposé

Reihenendhaus in Weiler zum Stein

Reiheneckhaus mit Dachterrasse & Panoramablick – heller Traum für Familien



Objekt-Nr. OM-470284

Reihenendhaus

Verkauf: **448.000 €**

Ansprechpartner:
Steffen Koch

71397 Weiler zum Stein
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	333,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	152,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kurzbeschreibung:

Sonniges Reiheneckhaus mit ca. 152 m² Wohnfläche, offener Galerie und lichtdurchfluteten Räumen auf allen Ebenen.

Großer Garten, offener Kamin und flexible Raumaufteilung mit Potenzial für ein 3. Kinderzimmer.

Dieses charmante Reiheneckhaus überzeugt durch seine besondere Architektur, eine großzügige Raumgestaltung und eine bevorzugte Lage am sonnigen Ende der Hausreihe.

Mit einer Wohnfläche von ca. 152 m² bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien und alle, die ein offenes und lichtdurchflutetes Wohnkonzept schätzen.

Ein architektonisches Highlight ist die halbgeschossige Bauweise in Kombination mit einem offenen Treppenhaus sowie einer Galerie über dem Esszimmer. Diese Gestaltung verleiht dem Haus eine außergewöhnliche Offenheit und schafft ein großzügiges Raumgefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Großflächige Fenster auf allen Etagen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre im gesamten Haus.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Von hier gelangen Sie in den großzügigen, sonnigen Garten, der durch die Ecklage viel Platz und Gestaltungsfreiheit bietet – ideal als Spielbereich für Kinder, grüne Oase oder Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und sorgt für kurze Wege im Alltag.

Das Haus ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt:

Aktuell stehen zwei Kinderzimmer zur Verfügung, davon verfügt eines über einen eigenen Balkon. Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, dieses Zimmer zu teilen und somit ein drittes Kinderzimmer zu realisieren – perfekt für wachsende Familien.

Ein weiteres Highlight befindet sich im Dachgeschoss: Das Elternschlafzimmer mit Zugang zur großzügigen Dachterrasse bietet einen beeindruckenden Panoramablick über das Remstal. Die Terrasse ist dabei nicht einsehbar und garantiert ein hohes Maß an Privatsphäre – ein besonderer Rückzugsort mit exklusivem Charakter.

Die Immobilie verfügt zudem über:

- * ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken
- * eine Gästetoilette im Erdgeschoss
- * eine großzügige Waschküche
- * einen kleinen Kalkeller
- * einen großen Hobbyraum, vielseitig nutzbar (z. B. Fitness, Homeoffice, Werkstatt)

Das Grundstück umfasst insgesamt 333 m², wovon 72 m² bebaut sind. Die Ecklage unterstreicht den großzügigen Außenbereich und hebt das Haus deutlich von klassischen Reihenhäusern ab.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand entsprechend ihres Baujahrs und bietet gleichzeitig Potenzial für Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen.

Fazit:

Ein besonderes Zuhause mit Charakter: sonnige Ecklage, lichtdurchflutete Räume auf allen Ebenen, großzügiger Garten, offene Architektur und ein traumhafter Blick über das Remstal machen dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit – ideal für Familien mit Anspruch an Wohnqualität und Lebensraum.

Highlight: Dachterrasse mit unverbaubarem Blick ins Remstal – ruhig, privat und besonders.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in 71397 Weiler zum Stein, einem Ortsteil der Gemeinde Leutenbach. Das Haus liegt im neueren, gepflegten Wohngebiet und überzeugt durch seine besonders familienfreundliche und praktische Lage.

Ein großer Vorteil ist die unmittelbare Nähe zur Bushaltestelle direkt gegenüber sowie zum Kindergarten, wodurch sich der Alltag insbesondere für Familien äußerst komfortabel gestaltet. Auch zahlreiche wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar: Dazu zählen ein Hausarzt und Zahnarzt, die Grundschule sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Sportplätze und ein Tennisplatz.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Eine regelmäßige Busverbindung – auch an Wochenenden – gewährleistet eine zuverlässige Mobilität. Der Ortskern von Leutenbach ist in nur etwa 10 Minuten erreichbar, der S-Bahn-Anschluss in Winnenden bereits in ca. 15 Minuten. Von dort aus bestehen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte und die Region Stuttgart. Weiterführende Schulen in Winnenden sind ebenfalls bequem und unkompliziert mit dem Bus erreichbar.

Winnenden überzeugt als lebendige, gut ausgestattete Stadt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung sowie einem breiten Bildungs- und Freizeitangebot.

Die Kombination aus ruhiger, angenehmer Wohnlage, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die naturnahes Wohnen mit praktischer Erreichbarkeit verbinden möchten.

Exposé - Galerie



Front



Front 2

Exposé - Galerie



Garten



EG Eingang



EG Esszimmer / Wohnbereich

Exposé - Galerie



EG Gästetoilette



EG Küche



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG - Galerie



OG Zimmer 1

Exposé - Galerie



OG Zimmer 1 Balkon



OG Badezimmer



DG Zimmer Eltern Unten

Exposé - Galerie



DG Terrasse Ausblick



DG Zimmer Eltern Oben

Exposé - Galerie



UG Waschküche



UG Hobbyraum

Exposé - Galerie



UG Hobbyraum

Ihre Heizungsanlage wurde überprüft.
Messung nach 1. BImSchV
Abgaswegeprüfung nach KÜO

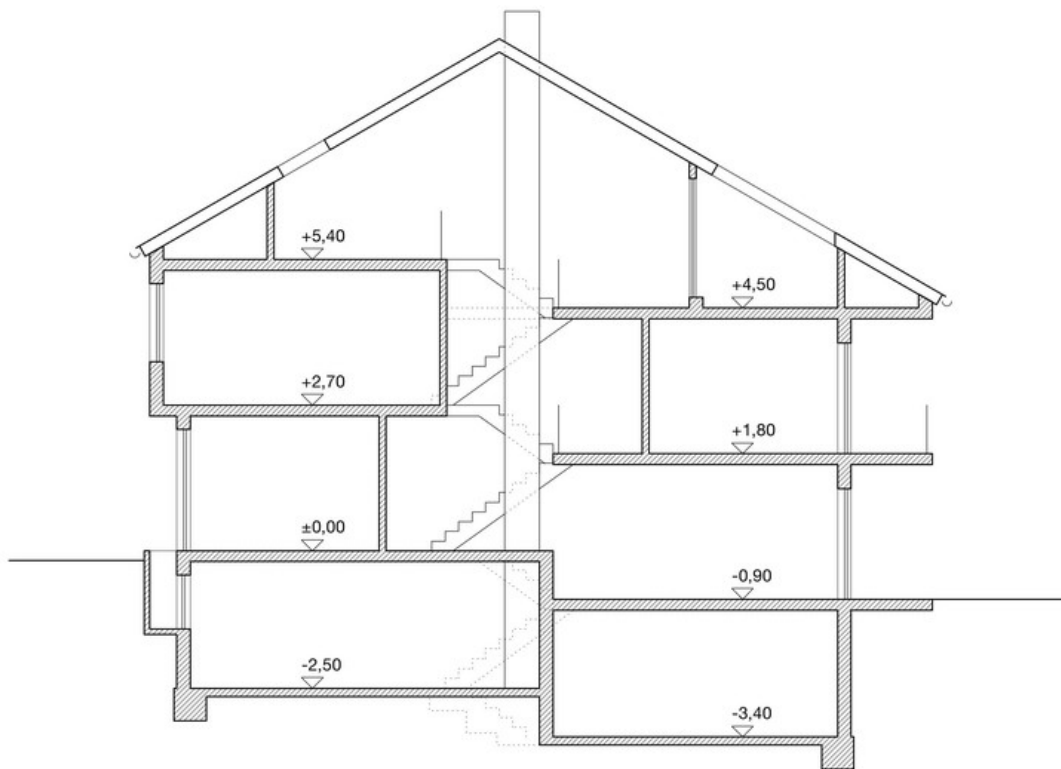
Nächster Termin:

Nächste Tankprüfung: **Apr. 9. 2026**

VitoCell-biferral		Vitola-biferral		VIESSMANN Speicher-Wasserwärmer	
Chaudière fioul/gaz selon EN 303 Oil/Gas boiler to EN 303		Öl/Gas-Kessel nach EN 303 Chaudière fioul/gaz Oil/Gas boiler		Préparateur d'eau chaude DHW cylinder	
Herstell-Daten N° de fabrication Serial number		Herstell-Daten N° de fabrication Serial number		Herstell-Daten N° de fabrication Serial number	
7516793705486		7516264701407109		751651374	
Typ/Type		Typ/Type		Typ/Type	
VIA18 VIB18		VBO18		VCA	
CE-0085 97		CE-0085 97		CE-0085 97	
VIA18 CE-0085 AQ 0699 VIB18 CE-0085 AQ 0700		VIA18 CE-0085 AQ 0699 VIB18 CE-0085 AQ 0700		VIA18 CE-0085 AQ 0699 VIB18 CE-0085 AQ 0700	
Bestehend aus Grundkessel Vitola-biferral und Speicher-Wasserwärmer		Leistung bei Öl und Gas Puissance pour fioul/gaz Output for oil/gas		Speicherinhalt Cylinder capacity	
Technische Daten siehe Typenschilder		Kesselwassereinheit Capacité eau de chauffage Boiler water capacity		70 l	
Se composant du bloc de chaudière Vitola-biferrale et réservoir d'eau chaude		Zul. Betriebsüberdruck Heizkessel - PMS Pression de service maxi chaudière		3 bar	
Caractéristiques techniques voir plaques signalétiques		Zul. Betriebstemperatur Température de service maxi Max. service temperature		100°C	
Consisting of Vitola-biferral boiler shell and DHW cylinder		Gas-Daten siehe Typenschilder Gasbrenner Caractéristiques gaz, voir plaque signalétique brûleur gaz Gas data, see nameplate gas burner		Zul. Betriebsüberdruck Trinkwasser Pression de service maxi eau chaude sanitaire Max. working pressure domestic hot water	
Technical data see nameplates		Nennspannung, Stromart Tension nominale, type de courant Rated voltage, type of current		Zul. Betriebsüberdruck des Heizwassers Pression de service maxi eau primaire Max. working pressure heating water	
Prüfzeichen		AC230V -		Zul. Betriebstemperatur des Heizwassers Température de service maxi eau primaire Max. working temperature heating water	
VDE VI 10		50 Hz			
Viessmann Werke GmbH & Co D-35107 Allendorf		Nennaufnahme Puissance nominale absorbée Rated power input		max. 1000 W	
Viessmann Ges. m. b. H. A-4600 Wels		Prüfzeichen		VDE VI 10 ET 188	
5243 521		Viessmann Werke GmbH & Co D-35107 Allendorf		Viessmann Ges. m. b. H. A-4600 Wels	
		Viessmann Ges. m. b. H. A-4600 Wels		5240 080	
		Viessmann Werke GmbH & Co D-35107 Allendorf		Viessmann Ges. m. b. H. A-4600 Wels	
				5240 080	

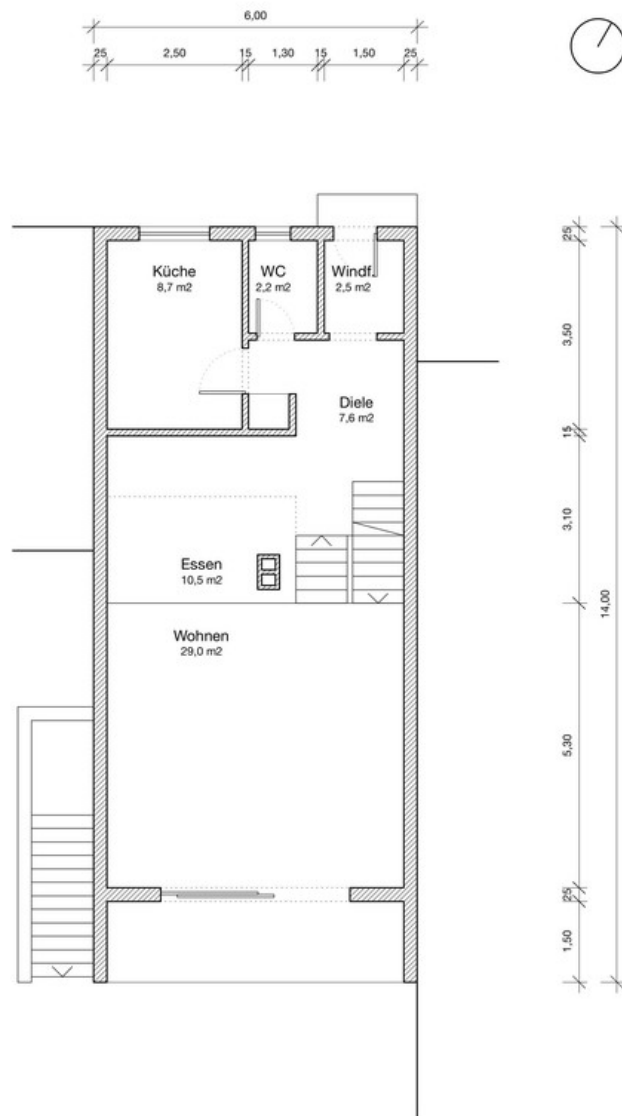
Heizung Typenschild

Exposé - Grundrisse



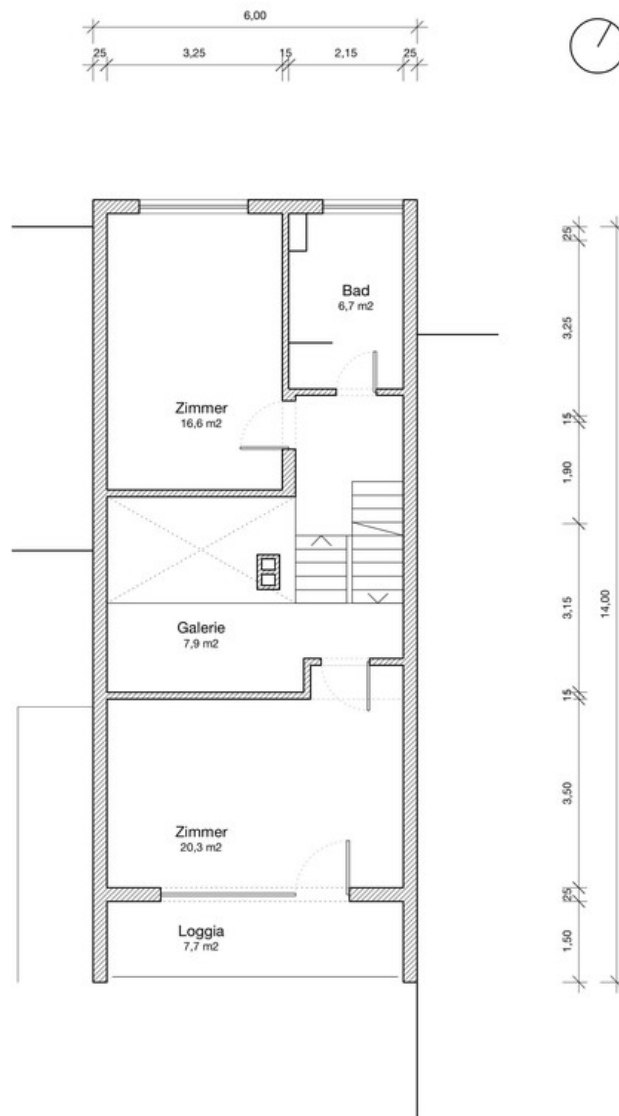
Querschnitt

Exposé - Grundrisse



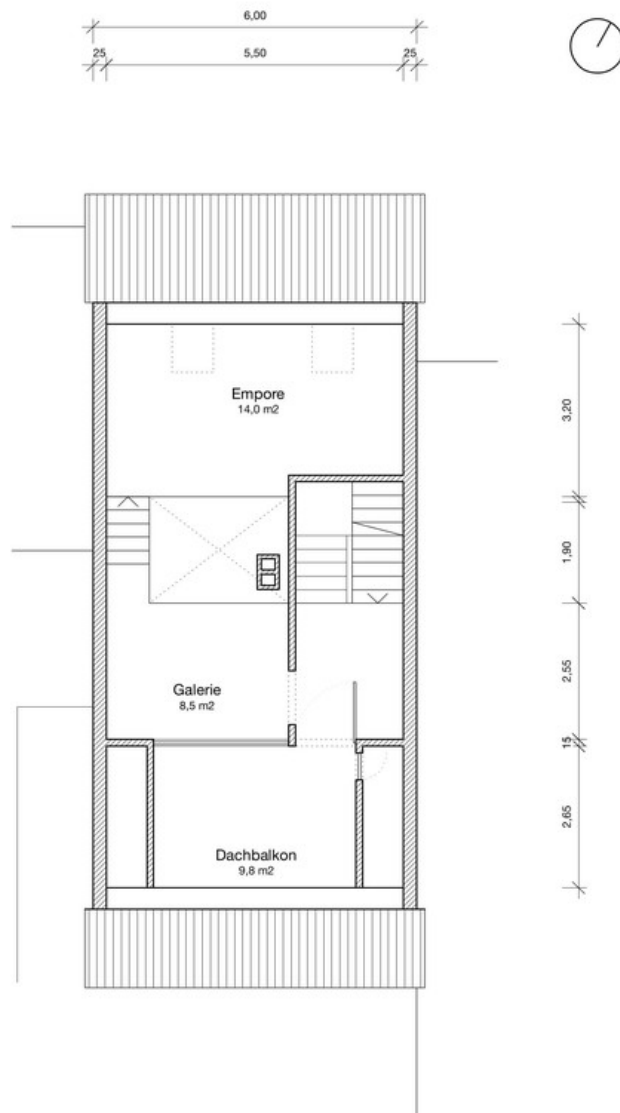
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



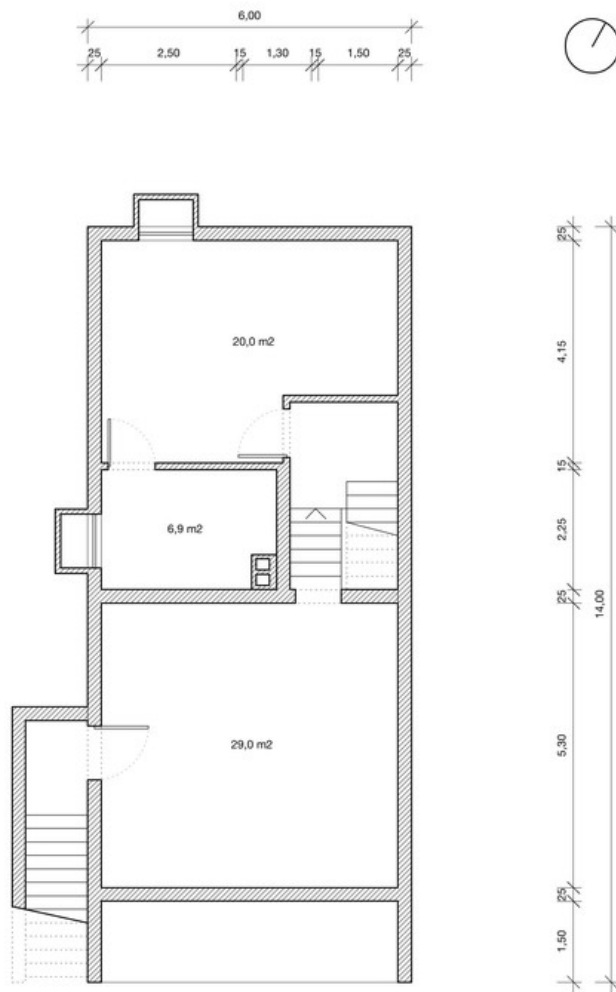
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss