Leonberg-Höfingen – Höfingen

Aus dem Dornröschenschlaf erwacht: ein ganz besonderes Zuhause

Objektnummer: 26143029



KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104.8 m^2 • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 79 m^2

Objektnummer: 26143029 - 71229 Leonberg-Höfingen – Höfingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26143029 - 71229 Leonberg-Höfingen – Höfingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26143029
Wohnfläche	ca. 104.8 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1340

Kaufpreis	290.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26143029 - 71229 Leonberg-Höfingen – Höfingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	01.06.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	60.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1340

Objektnummer: 26143029 - 71229 Leonberg-Höfingen – Höfingen

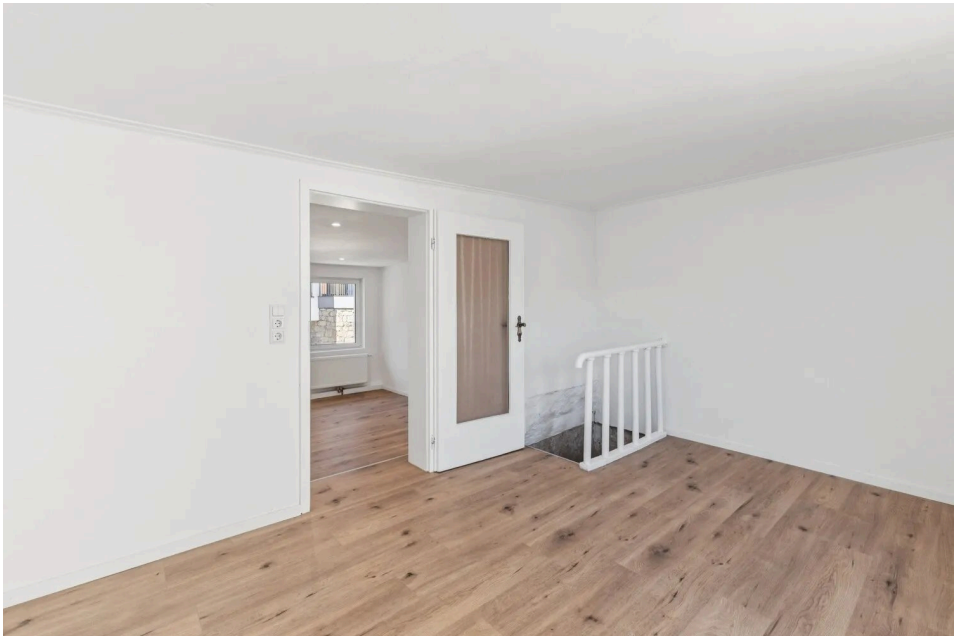
Die Immobilie





Objektnummer: 26143029 - 71229 Leonberg-Höfingen – Höfingen

Die Immobilie

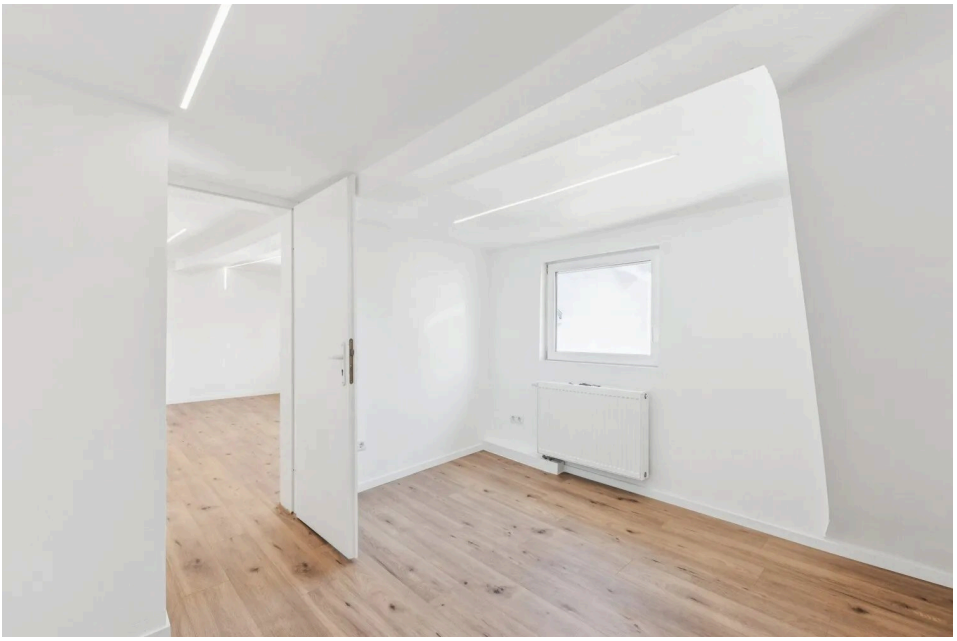




Objektnummer: 26143029 - 71229 Leonberg-Höfingen – Höfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26143029 - 71229 Leonberg-Höfingen – Höfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26143029 - 71229 Leonberg-Höfingen – Höfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26143029 - 71229 Leonberg-Höfingen – Höfingen

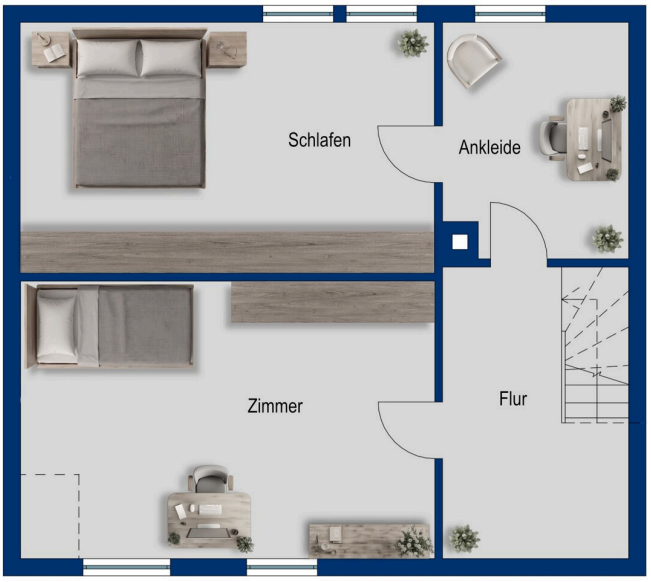
Die Immobilie

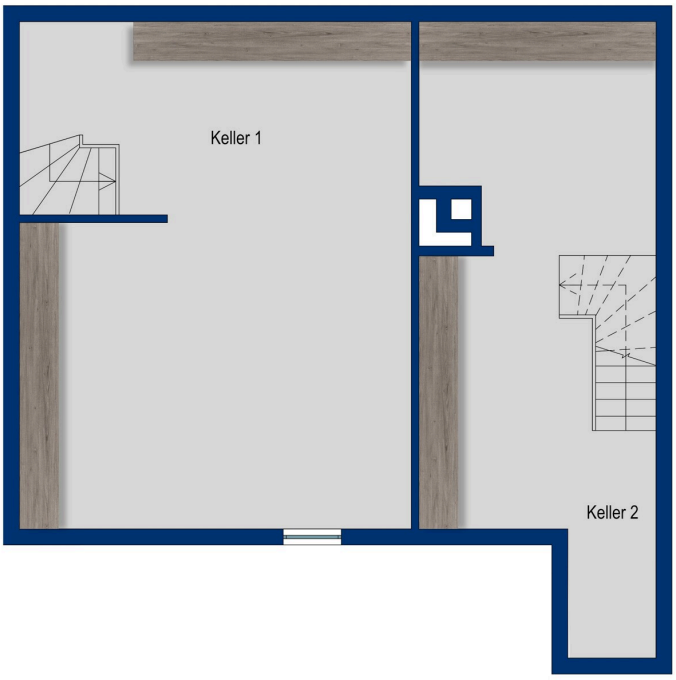


Objektnummer: 26143029 - 71229 Leonberg-Höfingen – Höfingen

Grundrisse




Schlafen
Ankleide
Zimmer
Flur



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26143029 - 71229 Leonberg-Höfingen – Höfingen

Ein erster Eindruck

Aus dem Dornröschenschlaf erwacht: ein ganz besonderes Zuhause. Dieses urig-charmante Reihenmittelhaus wurde aus dem Dornröschenschlaf geholt – eine besondere Immobilie für Menschen, die das Außergewöhnliche lieben. Auf ca. 105 m² Wohnfläche bietet das Haus ein individuelles Zuhause mit viel Charakter. Zwei Schlafzimmer, eine separate Ankleide, ein neues Badezimmer sowie Platz für eine großzügige Wohnküche und ein gemütliches Wohnzimmer schaffen Raum für individuelles Wohnen. Helle Räume und ein durchdachtes Lichtkonzept sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Immobilie verfügt über eine niedrigere Deckenhöhe, die bei der Einrichtung berücksichtigt werden sollte. Wärmepumpe, Fenster und Dämmung bringen die Immobilie energetisch ins Jahr 2026. Die Lage rundet das Angebot ab. Im Herzen von Höfingen gelegen, verbindet das Haus zentrale Lage mit einem ganz besonderen Wohngefühl. Wer kein Zuhause von der Stange sucht, sondern eine Immobilie mit Persönlichkeit und individuellem Charme, sollte sich dieses besondere Reihenmittelhaus genauer ansehen.

Objektnummer: 26143029 - 71229 Leonberg-Höfingen – Höfingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Leonberger Teilort Höfingen.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine sehr gute Nahversorgung: Mehrere Supermärkte, darunter Lidl und Edeka, sind in nur etwa fünf bis sechs Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Versorgung im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien, Cafés und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs im näheren Umfeld.

Kindergärten, Schulen sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten unterstreichen die Familienfreundlichkeit und machen den Standort auch für Paare besonders attraktiv.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der S-Bahnhof Höfingen ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar und bietet eine komfortable Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Zudem befinden sich mehrere Buslinien nur in wenigen Gehminuten Entfernung. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen, insbesondere die A8 und B295, sind Stuttgart sowie die umliegenden Städte zügig erreichbar, was den Standort besonders für Berufspendler interessant macht.

Die idyllische Leonberger Altstadt mit ihren charmanten Gassen, kleinen Geschäften und gastronomischen Angeboten ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar und lädt zu entspannten Aufenthalten ein. Darüber hinaus bieten die umliegenden Grünflächen sowie Spazier- und Radwege – insbesondere in Richtung Glemstal – attraktive Möglichkeiten zur Naherholung.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, ausgezeichneter Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung sorgt für eine nachhaltig stabile Nachfrage und macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger gleichermaßen attraktiv.

Objektnummer: 26143029 - 71229 Leonberg-Höfingen – Höfingen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26143029 - 71229 Leonberg-Höfingen – Höfingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg
Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0
E-Mail: leonberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com