

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Leonberg-Höfingen

### Zweifamilienhaus mit Entwicklungsmöglichkeiten in gefragter Lage von Leonberg-Höfingen



Objekt-Nr. OM-467091

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **598.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Mayer

Goldäckerstraße  
71229 Leonberg-Höfingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	331,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,50	Garagen	1
Wohnfläche	166,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet des beliebten Leonberger Stadtteils Höfingen befindet sich dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1980 auf einem ca. 331 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Immobilie bietet ca. 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten, und überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich ideal für Familien, Paare mit großem Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als langfristige Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial.

Das Haus verfügt über ein großzügiges Treppenhaus mit Naturstein sowie über gut geschnittene, helle Wohnräume. Beide Wohneinheiten profitieren von einer angenehmen Raumaufteilung. Die Wohnbereiche sind überwiegend nach Süden ausgerichtet und schaffen dadurch eine freundliche und helle Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige, zusammenhängende Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit fast 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und direktem Zugang zur Terrasse. Dieser Bereich bildet das Herzstück der Erdgeschosswohnung und bietet viel Raum für Familie, Gäste und gemeinsames Wohnen.

Das Dachgeschoss ist aufrecht begehbar und wird durch den zusätzlichen Dachbalkon besonders aufgewertet. Dadurch entsteht auch hier ein attraktiver Wohnbereich mit eigenem Charakter.

Das gesamte Gebäude verfügt über eine gute Bausubstanz, weist aber einen entsprechenden Renovierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Gleichzeitig eröffnet sich dadurch die seltene Möglichkeit, Grundrisse, Ausstattung und Wohnkomfort nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und den Wert der Immobilie nachhaltig zu steigern.

Im Untergeschoss befinden sich zahlreiche beheizbare Kellerräume mit großzügiger Abstell- und Nutzfläche. Die Kellerräume wurden im Jahr 2020 umfangreich renoviert. Besonders hervorzuheben sind ein sehr großer beheizter Hobbyraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie ein separater Kellerraum mit Werkbank, der sich ideal als Werkstatt eignet. Ergänzend steht ein tiefer gelegener, ungefliefter Kellerraum unter der Garage zur Verfügung, der sich sehr gut als Vorratskeller nutzen lässt.

Insgesamt bietet dieses Zweifamilienhaus eine seltene Kombination aus solider Bausubstanz, großzügiger Fläche, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und attraktivem Entwicklungspotenzial in gefragter Lage von Leonberg-Höfingen.

## Ausstattung

Durchgeführte Sanierungen und Modernisierungen

- 2006: Terrasse im Erdgeschoss
- 2006: Neueindeckung des Daches
- 2010: Bad im Erdgeschoss mit behindertengerechter Dusche
- 2014: Dachbalkon
- 2020: umfangreiche Renovierung der Kellerräume im Untergeschoss

Weitere Ausstattung

- Garage mit elektrischem Garagentor und Fernsteuerung
- 2 Markisen
- Parkettboden Eiche
- 2 Küchen, Baujahre 1985 im Erdgeschoss und 1992 im Dachgeschoss

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Das Objekt befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet in der Nähe des Ortskerns von Leonberg-Höfingen. Die Lage verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit guter Infrastruktur, kurzen Wegen und einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Leonberg-Höfingen ist mit rund 7.000 Einwohnern der größte Stadtteil von Leonberg und bietet eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Felder, Grünflächen und der Höfinger Wald liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung.

Die Bushaltestelle mit Verbindung nach Leonberg, zu den weiterführenden Schulen sowie zur S-Bahn-Linie S6 Richtung Stuttgart und Weil der Stadt befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Die S-Bahn-Station Höfingen liegt etwa 1 km entfernt und ist in ca. 15 Gehminuten erreichbar. Von dort aus erreicht man die Stuttgarter Innenstadt mit der S-Bahn in ca. 23 Minuten.

Kita, Kindergarten und Grundschule sind bequem fußläufig erreichbar. Auch der Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzten und Apotheke liegt nur ca. 10 Gehminuten entfernt.

Am Ortsrand befinden sich zudem größere Einkaufsmöglichkeiten, darunter Lidl und Edeka. Die Autobahnauffahrten in Richtung Heilbronn, Karlsruhe und München sind bequem in ca. 10 Minuten erreichbar.

Damit bietet die Lage sehr gute Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die ruhiges Wohnen mit guter Anbindung an den Großraum Stuttgart verbinden möchten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	223,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich Haus

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse mit Markise

# Exposé - Galerie



Flur EG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 EG



Vorraum OG



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 OG



Küche OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Zimmer 2 OG

# Exposé - Galerie



Werkraum UG



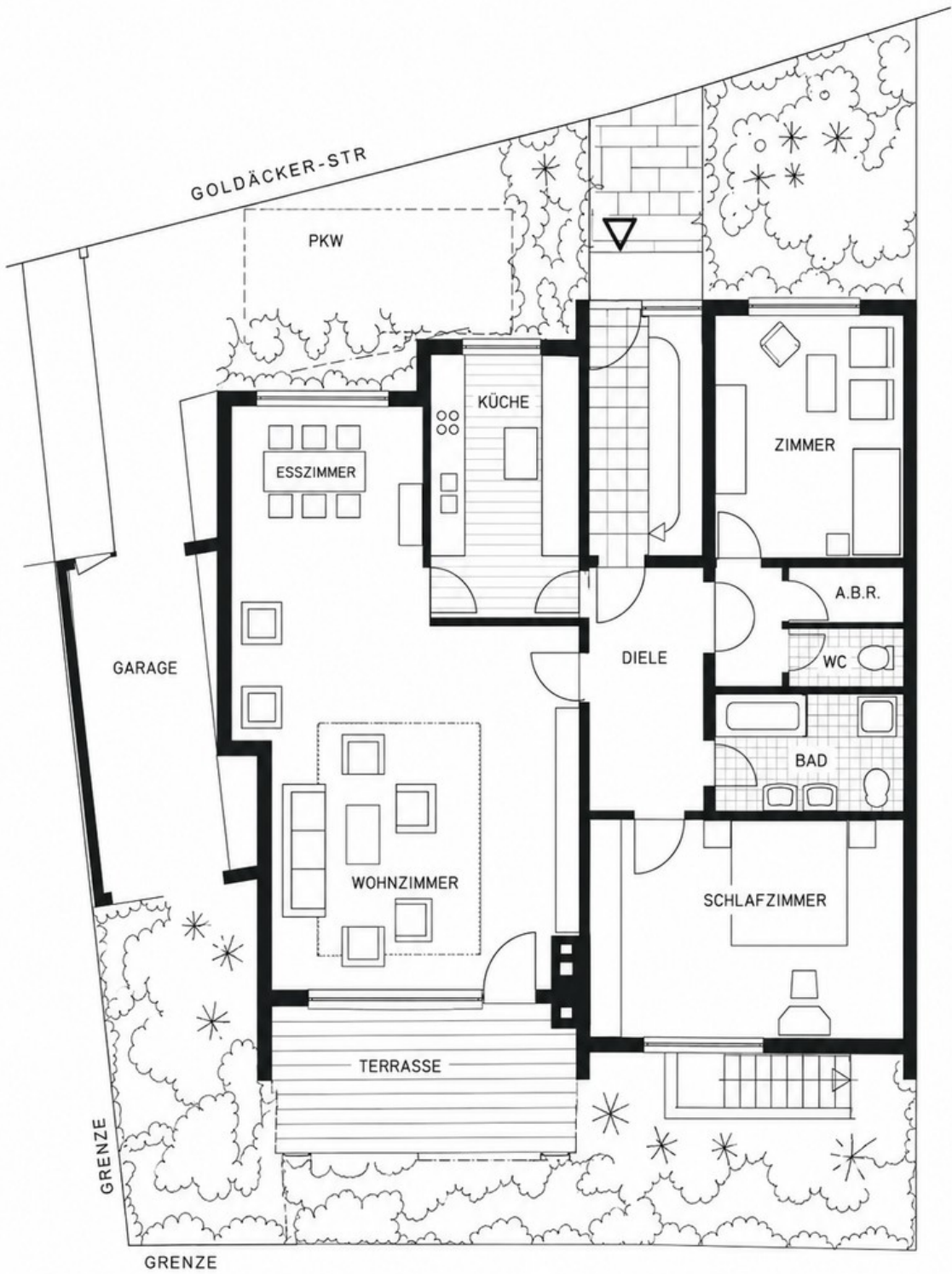
Hobbyraum UG

# Exposé - Galerie



Speisekeller UG

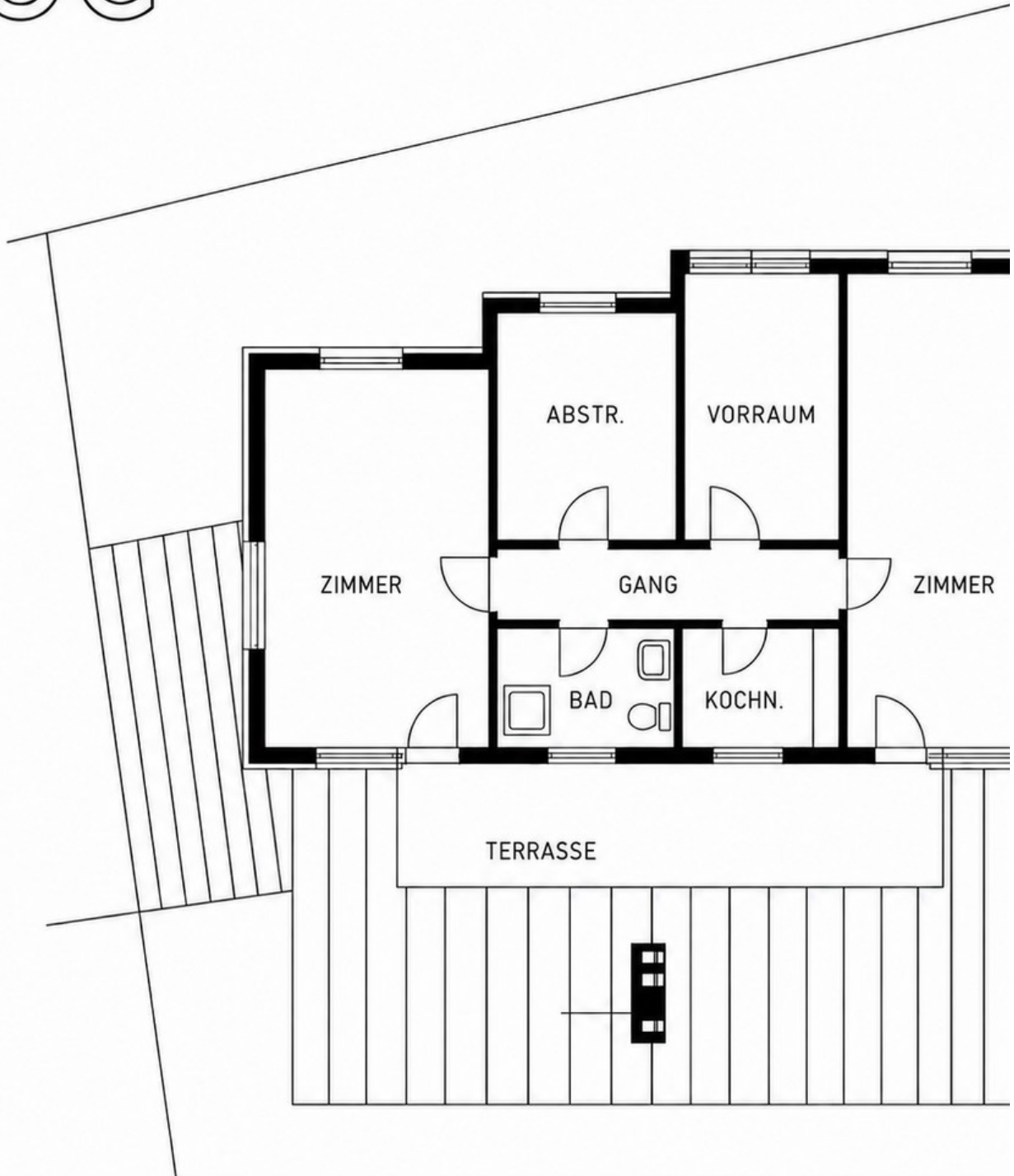
# Exposé - Grundrisse



EG

# Exposé - Grundrisse

OG



OG

