

# Großzügiges Reiheneckhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



## Sonnenstraße 19

71229 Leonberg

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	182,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	639.000,00 EUR
Scout-ID:	162358253



### Ihr Ansprechpartner:

Marc Rohrbach Immobilien

Herr Marc Rohrbach

E-Mail: [info@rohrbach-immobilien.de](mailto:info@rohrbach-immobilien.de)

Tel: +49 7152 3199300

Web: <https://www.rohrbach-immobilien.de/>

Haustyp:	Reiheneckhaus
Grundstücksfläche ca.:	288,00 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1977
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	224,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Baujahr laut Energieausweis:	1977
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 19.010,25 €

Die Käuferprovision beträgt bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages 2,975 % inkl. MwSt.

# Großzügiges Reiheneckhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



## Sonnenstraße 19

71229 Leonberg

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	182,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	639.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Dieses außergewöhnliche Reiheneckhaus vereint großzügiges Wohnen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf mehreren Ebenen – ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Erdgeschoss – Wohnen auf einer Ebene

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller, weitläufiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur XXL-Terrasse und angrenzendem Grünstreifen – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Die geschlossene Küche bietet ausreichend Platz und ist bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Ein baujahrestypisches aber gepflegtes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC, Bidet und Doppelwaschbecken befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein ruhiges Schlafzimmer, ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Obergeschoss – flexibel nutzbar

Das Obergeschoss verfügt durch einen großzügigen, offenen Raum, der sowohl als Wohn- als auch Schlafbereich genutzt werden kann. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu einem großen, sonnigen Balkon. Ein weiteres Zimmer mit vorhandenen Küchenanschlüssen eröffnet die Möglichkeit, hier ein Büro einzurichten oder eine zweite Küche zu installieren. Angrenzend an dieses Zimmer befindet sich ein weiteres kleines Zimmer, das ebenfalls flexibel nutzbar ist – etwa als Ankleide- oder Abstellfläche. Ein modernes Duschbad mit WC und Waschbecken rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Untergeschoss – mit separatem Zugang

Im Untergeschoss betreten Sie zuerst einen großen Vorraum mit eigener Eingangstür. Diese Etage eignet sich ideal für Gäste, ein Homeoffice oder ein kleines Apartment. Direkt daneben liegt ein gemütliches Gästezimmer sowie ein großzügiger Hobbyraum. Ein Duschbad mit WC bietet zusätzlichen Komfort.

Außerdem befindet sich auf dieser Etage der Heizraum und Stauraum unter der Treppe.

Eine Doppelgarage rundet dieses Angebot ab.

### Ausstattung:

- Fliesen
- Laminat
- Einbauküche
- Doppelgarage
- XXL-Terrasse
- Haus kann in zwei Wohnungen aufgeteilt werden
- Heizung und Heizkörper 2011 erneuert
- Dach wurde 2011 saniert und gedämmt
- Fenster wurden teilweise erneuert
- Gäste WC und Bad DG wurden 2011 renoviert

### Lage:

In Höfingen finden Sie außer sehr guten Einkaufsmöglichkeiten (zwei Supermärkte, Metzger, Bäcker usw.), diverse Banken und verschiedene Ärzte sowie eine Apotheke vor.

Auch in Sachen Verkehrsanbindung liegt Höfingen im Trend. So erreichen Sie mit der S-Bahn die Stuttgarter Innenstadt in ca. 23 Min. Hinzu kommt noch ein reger Linienbusverkehr nach Leonberg. Des Weiteren ist die Anbindung zu den Autobahnen optimal. Egal, ob es Richtung Karlsruhe, Heilbronn oder München geht, in rund 5 Minuten erreichen Sie bequem die Auffahrt Ditzingen, wie auch die Auffahrt Leonberg West. Die Bildungs- und Freizeitangebote in Höfingen sind sehr vielfältig. Neben einer Grundschule sowie einer Kindertagesstätte stehen drei Kindergärten zur Auswahl. Weiterführende Schulen werden durch eine sehr gute Schulbusverbindung von der Stadt Leonberg abgedeckt. Das Höfinger „Bädle“, der Glemstalradweg wie auch ortsansässige Vereine, bieten schon ab Kindesbeinen für jede Gesinnung ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten.

### Sonstiges:

Wir freuen uns auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen.



Hausansicht

# Großzügiges Reiheneckhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



**Sonnenstraße 19**  
71229 Leonberg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 182,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 639.000,00 EUR



EG, Wohnen/Essen, Blick 1



EG, Wohnen/Essen, Blick 2



Terrasse, Blick 1



Terrasse, Blick 2

# Großzügiges Reiheneckhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Sonnenstraße 19  
71229 Leonberg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 182,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 639.000,00 EUR



EG, Wohnen/Essen, Blick 3



EG, Wohnen/Essen, Blick 4



EG, Küche



EG, Schlafzimmer

# Großzügiges Reiheneckhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Sonnenstraße 19  
71229 Leonberg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 182,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 639.000,00 EUR



EG, Badezimmer



DG, Schlafen/Wohnen, Blick 1



Balkon



DG, Schlafen/Wohnen, Blick 2

# Großzügiges Reiheneckhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Sonnenstraße 19  
71229 Leonberg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 182,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 639.000,00 EUR



DG, Schlafen/Wohnen, Blick 3



DG, Büro/Küche



DG, Ankleide/Abstellraum



DG, Badezimmer

# Großzügiges Reiheneckhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Sonnenstraße 19  
71229 Leonberg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 182,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 639.000,00 EUR



UG, Vorraum



UG, Gästezimmer



UG, Hobbyraum



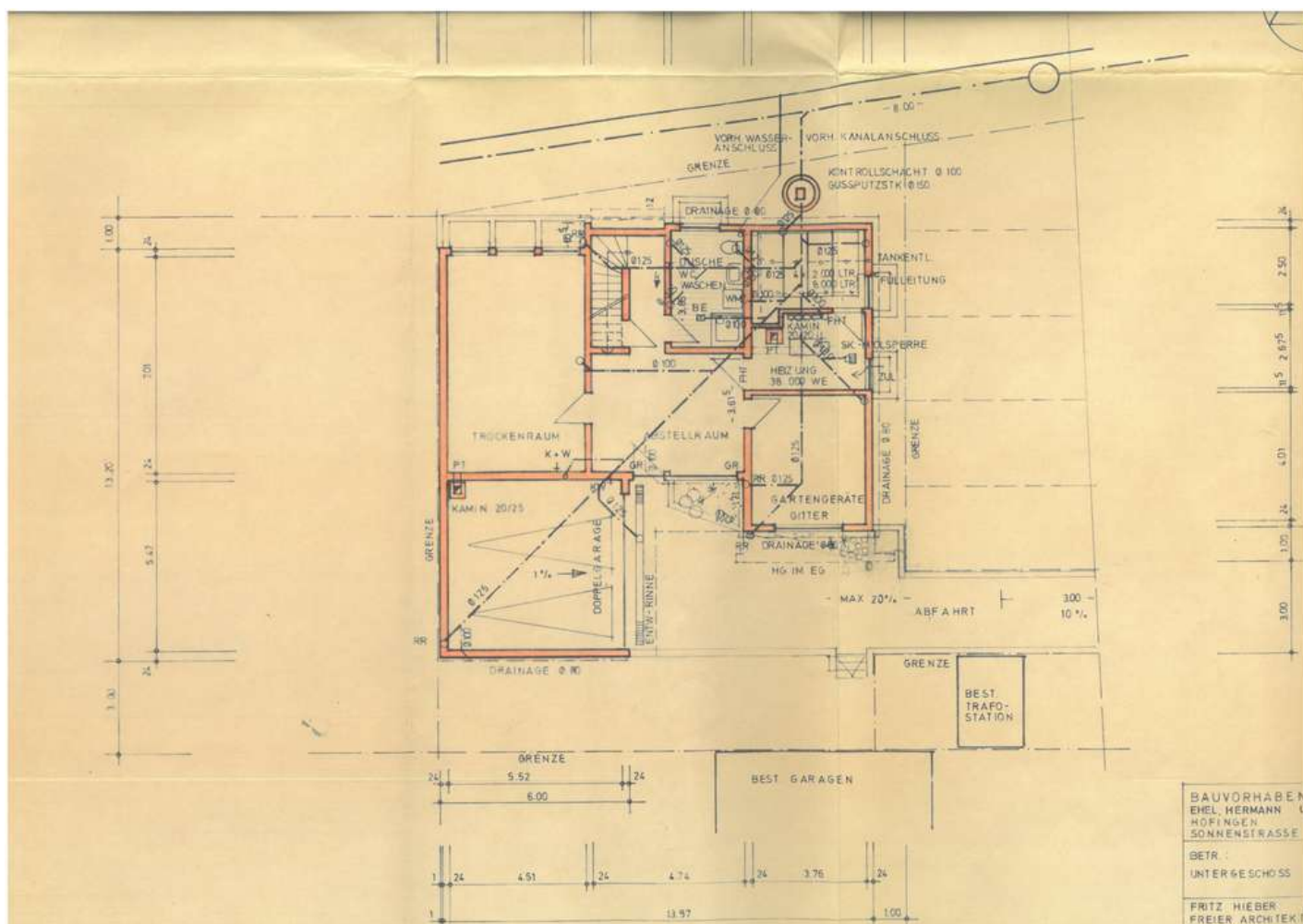
UG, Badezimmer

# Großzügiges Reiheneckhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Sonnenstraße 19  
71229 Leonberg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 182,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 639.000,00 EUR



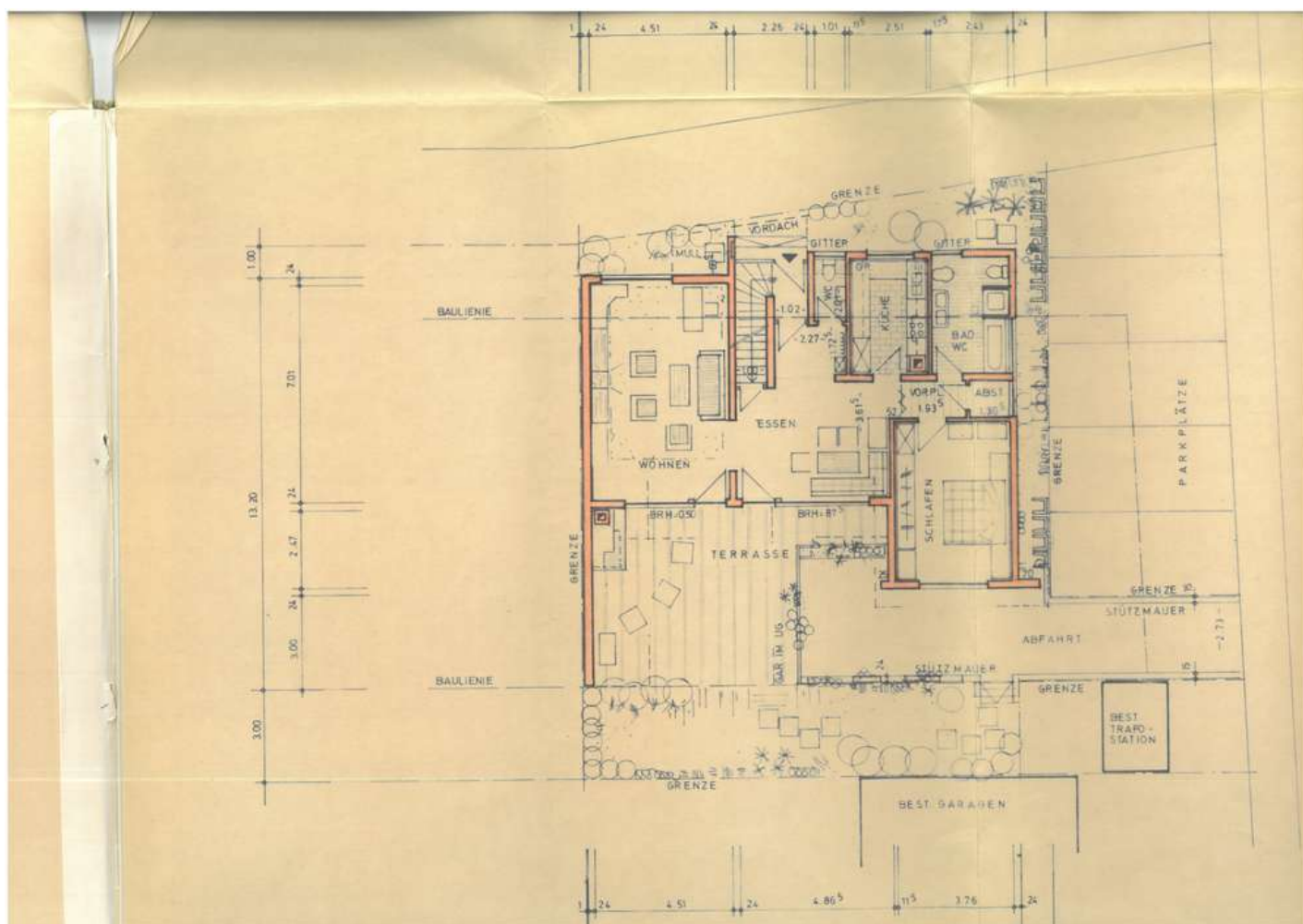
Untergeschoss

# Großzügiges Reiheneckhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Sonnenstraße 19  
71229 Leonberg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 182,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 639.000,00 EUR



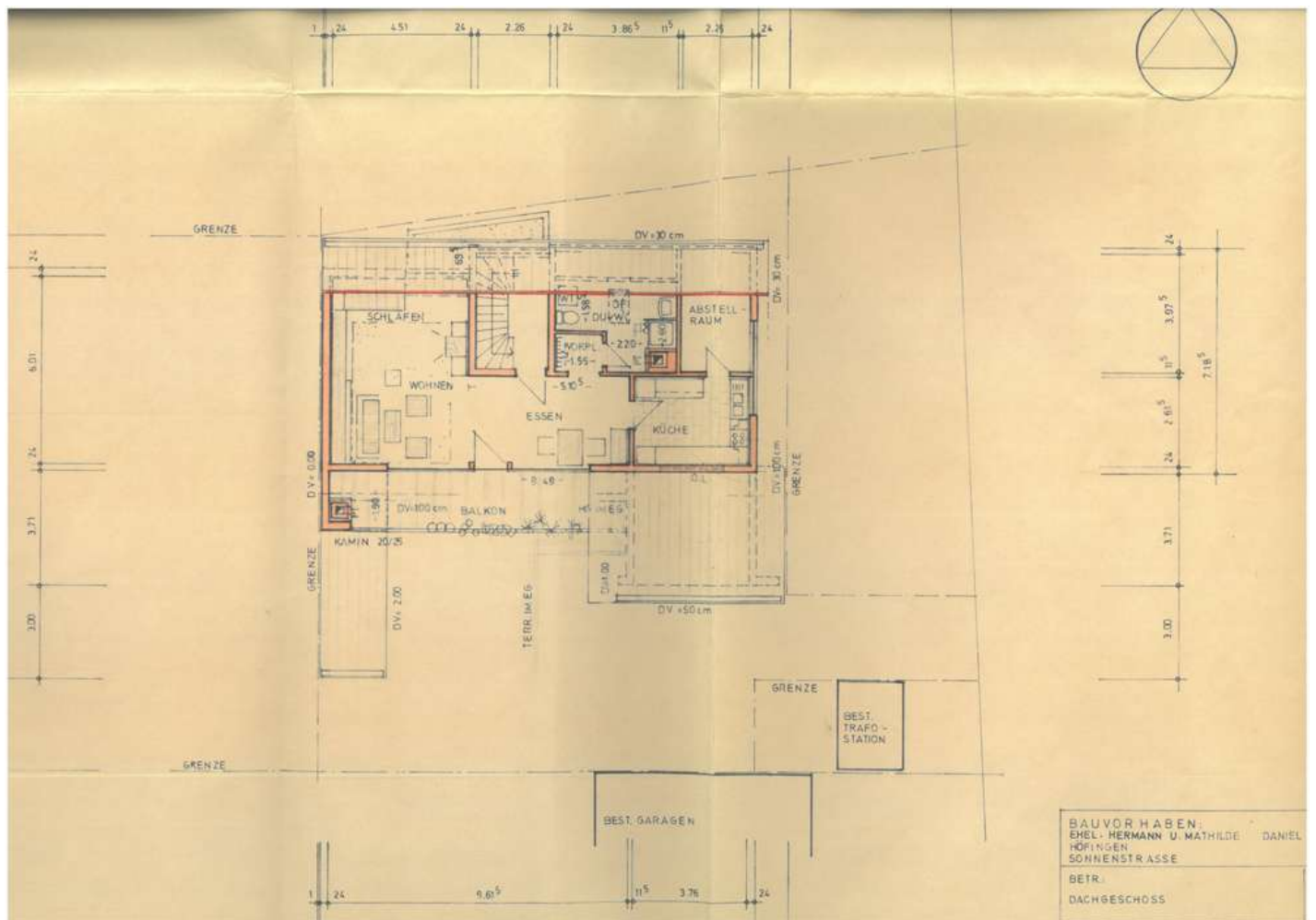
Erdgeschoss

# Großzügiges Reiheneckhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Sonnenstraße 19  
71229 Leonberg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 182,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 639.000,00 EUR



Dachgeschoss

## Großzügiges Reiheneckhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Sonnenstraße 19  
71229 Leonberg

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 182,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 639.000,00 EUR

