

# Ein Haus zum Verlieben – mit Platz für Ihre Wohnträume



## Lachentorstraße 35

71229 Leonberg-Höfingen

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	151,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	659.000,00 EUR
Scout-ID:	167010241



### 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:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	617,00 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1978
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Strom
Endenergiebedarf:	299,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1978
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	3

Provision für Käufer: 19.605,25 €

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

# Ein Haus zum Verlieben – mit Platz für Ihre Wohnräume



## Lachentorstraße 35

71229 Leonberg-Höfingen

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	151,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	659.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Dieses Einfamilienhaus auf einem 617 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet eine Wohnfläche von ca. 151 m<sup>2</sup> und überzeugt mit viel Potenzial, um mit etwas Liebe und Gestaltungsideen wieder in neuem Glanz zu erstrahlen.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt das hochwertige Treppenhaus aus Echtstein ins Auge, das dem Eingangsbereich eine besondere Wertigkeit verleiht. Der Hauseingang ist überdacht und führt in einen praktischen Vorraum.

Im Untergeschoss eröffnet ein großer, beheizter Hobbyraum mit direktem Zugang zum Garten sowie zur Doppelgarage vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Freizeitbereich, Homegym oder Atelier. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei Kellerräume, einen Heiz- und Waschkraum sowie den ehemaligen Öltankraum. Zusätzlich steht Ihnen ein Trockendach bzw. Speicher als weiterer Stauraum zur Verfügung.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der zusammenhängend über 50 m<sup>2</sup> umfasst und direkten Zugang zum weitläufigen Garten bietet. Hier genießen Sie sonnige Stunden und entspannte Momente im Grünen. Die separate, geschlossene Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zum Garten. Ergänzend steht Ihnen auf dieser Ebene eine kleine Speisekammer zur Verfügung. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Büro oder Gästezimmer. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC sowie einen kleinen Abstellraum, der zusätzlich Umbauoptionen bietet.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, darunter ein besonders großzügiges Zimmer mit über 30 m<sup>2</sup> Fläche. Ein weiteres Schlafzimmer verfügt über einen Balkon mit angenehmer Morgensonne. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrassenfläche auf der Doppelgarage, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet – ob als zusätzlicher Außenbereich, Dachgarten oder Loungefläche (Flächenangabe nach Bedarf ergänzbar).

Das Haus ist von drei Seiten von einem Garten umgeben und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine Doppelgarage sowie insgesamt drei zusätzliche Stellplätze im Hof zur Verfügung, zwei davon direkt vor der Garage – praktisch und komfortabel zugleich.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl: Bereits in nur etwa zwei Gehminuten erreichen Sie die umliegenden Felder und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Gleichzeitig sind Einrichtungen für den täglichen Bedarf gut erreichbar.

### Ausstattung:

- Einbauküche
- Parkett
- traumhafter Garten
- Doppelgarage mit davorliegendem Stellplatz

### Lage:

Das Objekt befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet in der Nähe des Ortskerns von Leonberg-Höfingen.

Die S-Bahn-Station (S6) ist ca. 20 Gehminuten entfernt. Die Bushaltestelle nach Leonberg, zu den weiterführenden Schulen ist in unmittelbarer Nähe. Der Ortskern, sowie die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ca. 10 Gehminuten entfernt.

Im Jahre 1975 wurde diese Dorfgemeinde nach Leonberg eingemeindet und ist heute mit seinen fast 7.000 Einwohnern der größte Ortsteil der Stadt Leonberg. Die Bildungs- und Freizeitangebote in Höfingen sind sehr vielfältig. Neben einer Grundschule sowie einer Kindertagesstätte stehen drei Kindergärten zur Auswahl.

Das Höfinger „Bädle“, der Glemstalradweg wie auch ortsansässige Vereine, bieten schon ab Kindesbeinen für jede Gesinnung ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten.

Höfingen bietet sehr gute Einkaufsmöglichkeiten (zwei Supermärkte, Metzger, Bäcker usw.). Diverse Banken, verschiedene Ärzte sowie eine Apotheke sind ebenso Vor-Ort.

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 10 Minuten erreichen Sie bequem die Auffahrt Ditzingen, Rutesheim, wie auch die Auffahrt Leonberg West.

### Sonstiges:

Wir freuen uns auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

# Ein Haus zum Verlieben – mit Platz für Ihre Wohnträume



Lachentorstraße 35  
71229 Leonberg-Höfingen

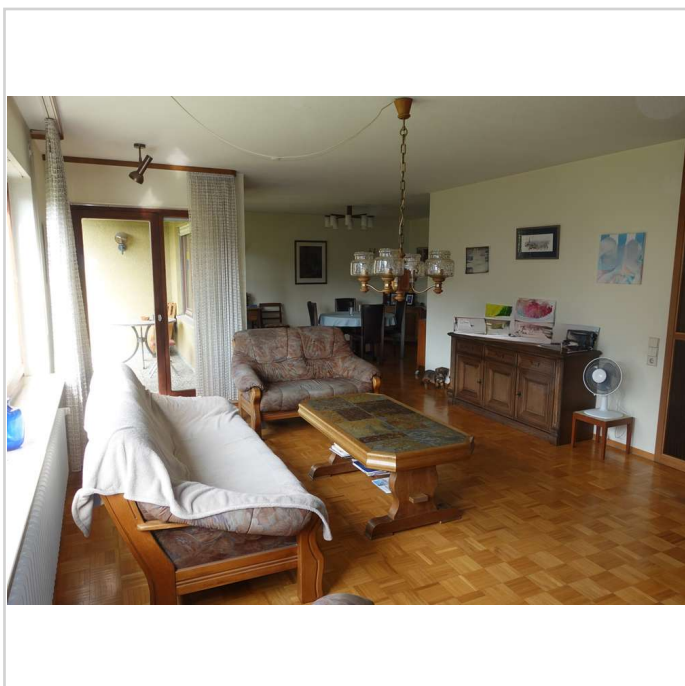
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 151,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 659.000,00 EUR



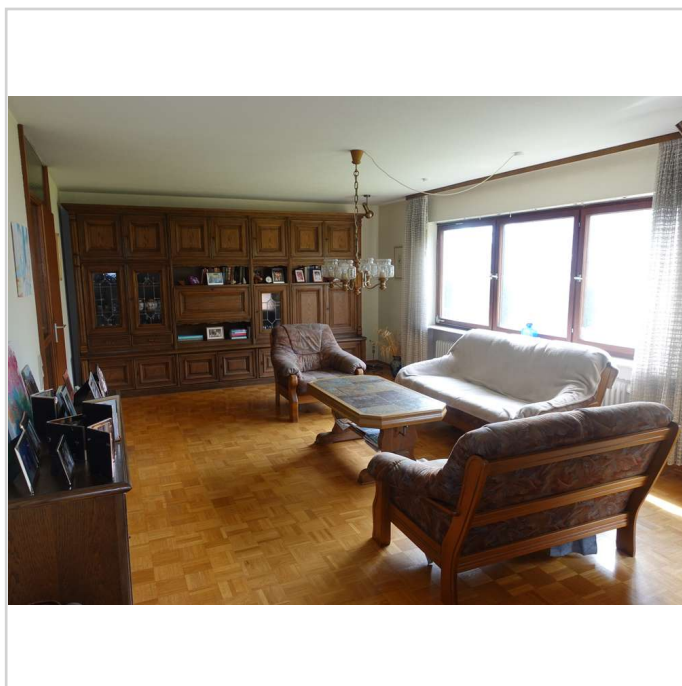
Hausansicht, Straßenseite



Hausansicht, Garten



Wohnen/Essen, Blick 1



Wohnen/Essen, Blick 2

# Ein Haus zum Verlieben – mit Platz für Ihre Wohnträume



**Lachentorstraße 35**  
71229 Leonberg-Höfingen

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 151,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 659.000,00 EUR



Wohnen/Essen, Blick 3



Garten, Blick 1



Garten, Blick 2



Küche

# Ein Haus zum Verlieben – mit Platz für Ihre Wohnträume



Lachentorstraße 35  
71229 Leonberg-Höfingen

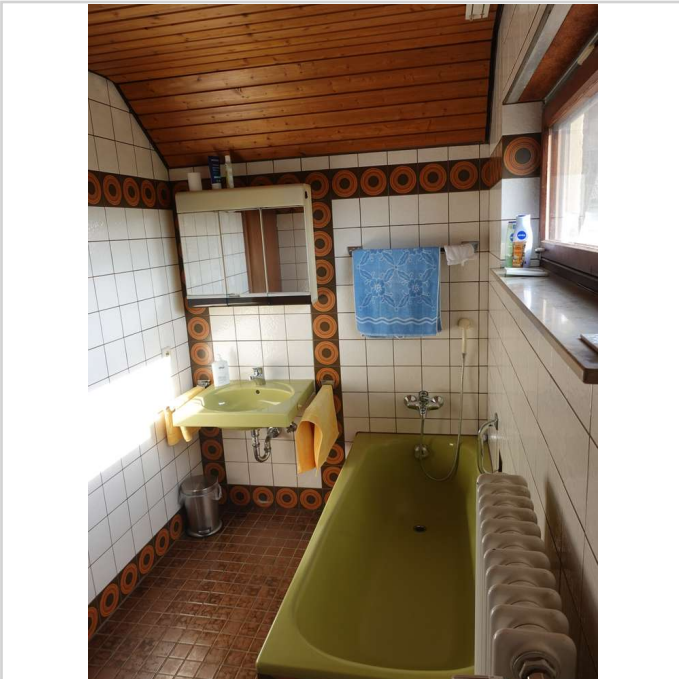
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 151,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 659.000,00 EUR



Zimmer 1, Blick 1



Zimmer 1, Blick 2



Badezimmer



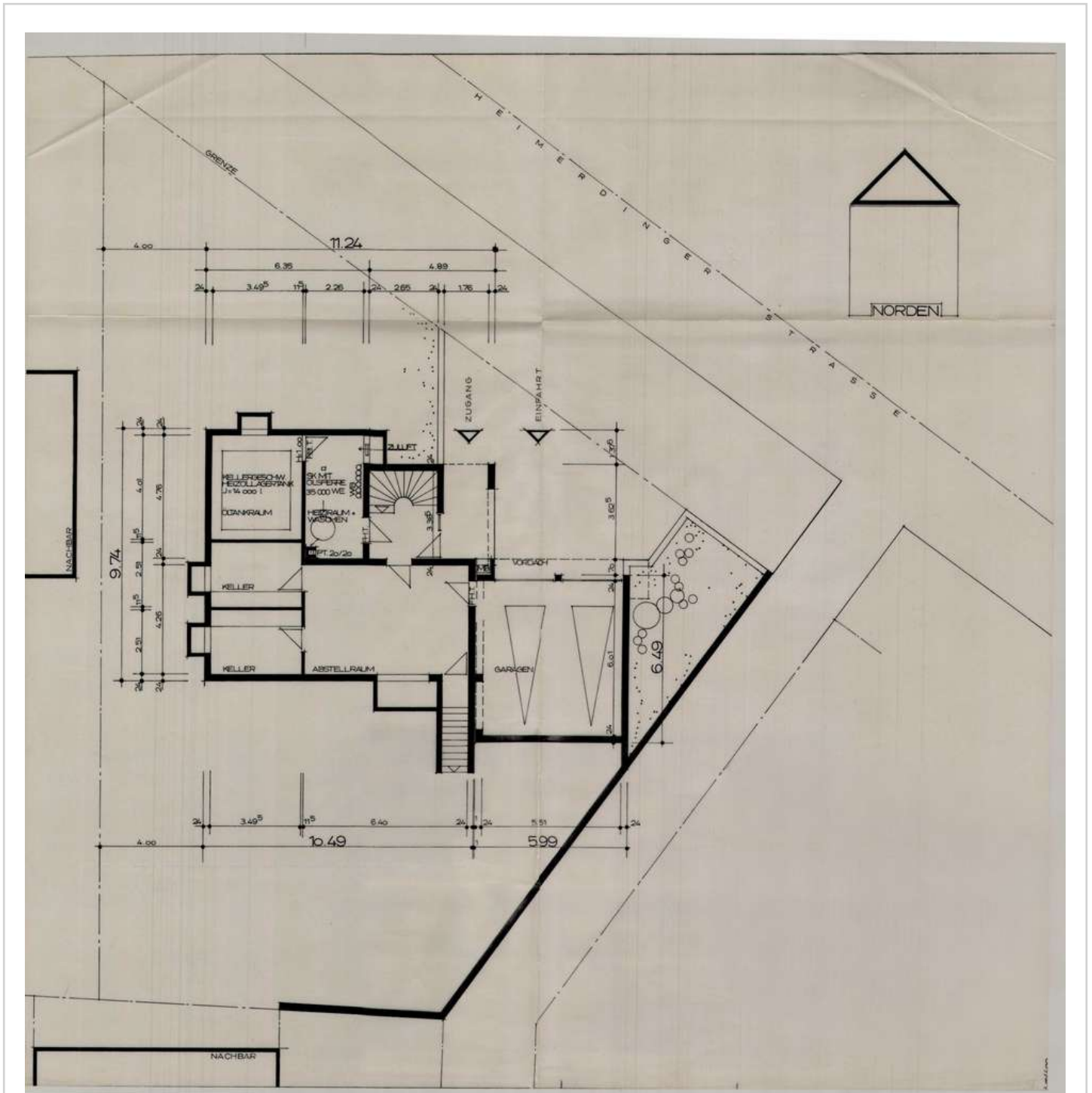
Hobbyraum

# Ein Haus zum Verlieben – mit Platz für Ihre Wohnträume



Lachentorstraße 35  
71229 Leonberg-Höfingen

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 151,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 659.000,00 EUR



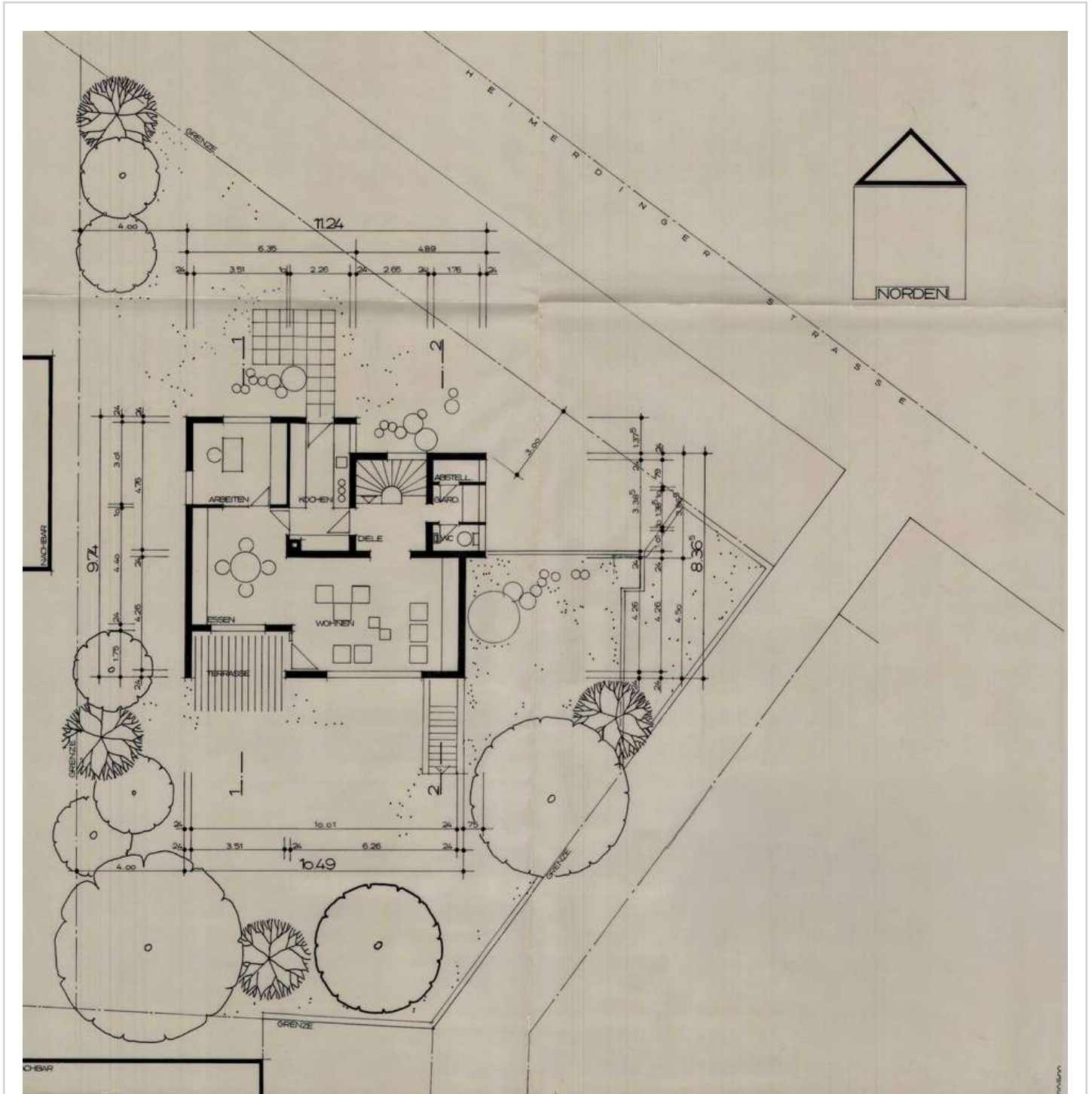
UG

# Ein Haus zum Verlieben – mit Platz für Ihre Wohnträume



Lachentorstraße 35  
71229 Leonberg-Höfingen

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 151,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 659.000,00 EUR



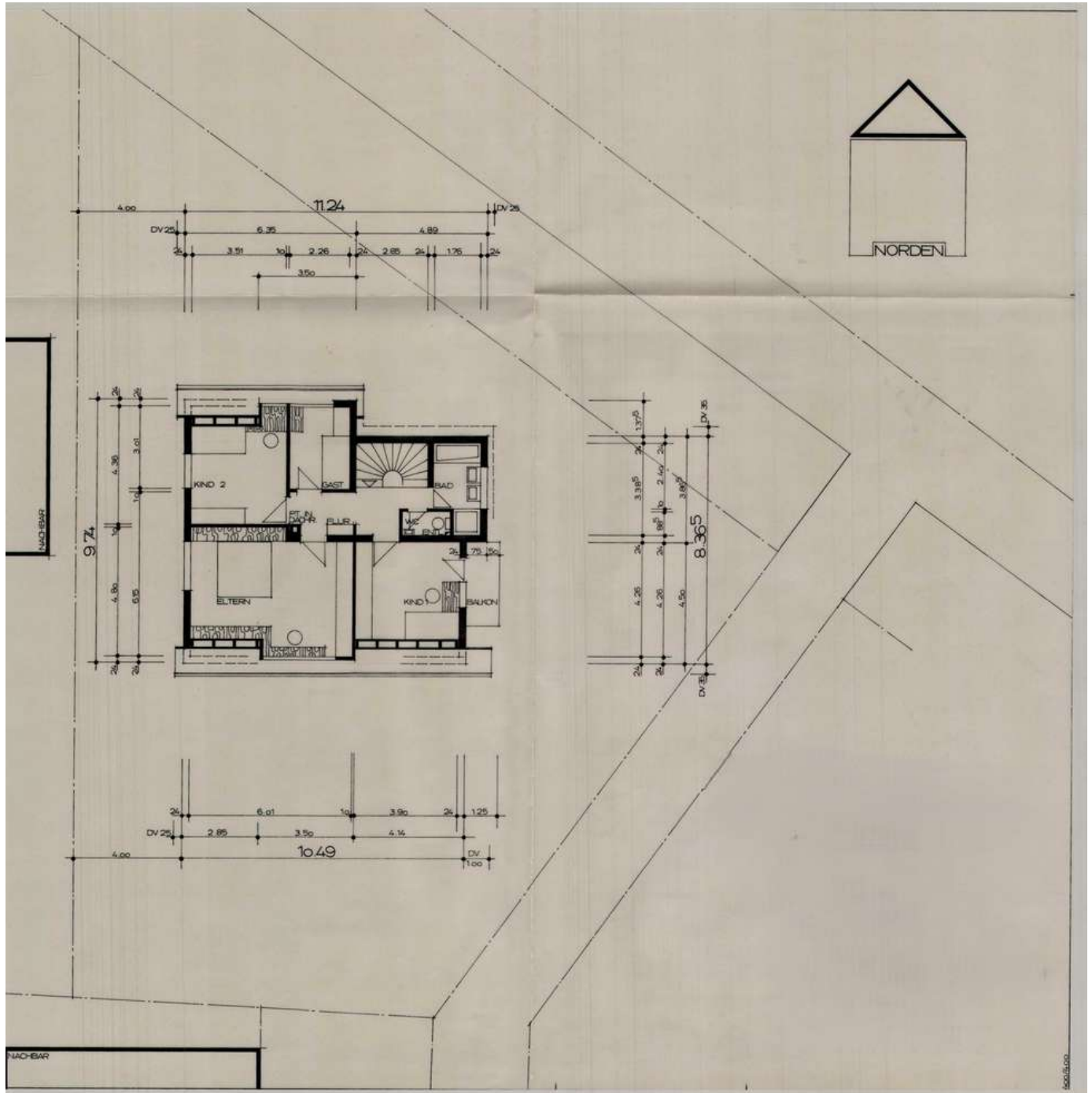
EG

# Ein Haus zum Verlieben – mit Platz für Ihre Wohnräume



Lachentorstraße 35  
71229 Leonberg-Höfingen

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 151,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 659.000,00 EUR



DG

## Ein Haus zum Verlieben – mit Platz für Ihre Wohnträume



Lachentorstraße 35  
71229 Leonberg-Höfingen

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 151,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 659.000,00 EUR

