

Bönningheim - Hofen

# Architektonisches Refugium mit Spa-Suite und privatem Garten

Objektnummer: 26152012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 419 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26152012 - 74357 Bönningheim - Hofen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26152012 - 74357 Bönningheim - Hofen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26152012</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 157 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4.5</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1992</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 2 x Freiplatz</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>698.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2024</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Holz</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon</b>

Objektnummer: 26152012 - 74357 Bönningheim - Hofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergieverbrauch	77.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.05.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26152012 - 74357 Bönningheim - Hofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152012 - 74357 Bönningheim - Hofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152012 - 74357 Bönningheim - Hofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152012 - 74357 Bönningheim - Hofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152012 - 74357 Bönningheim - Hofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152012 - 74357 Bönningheim - Hofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152012 - 74357 Bönningheim - Hofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152012 - 74357 Bönningheim - Hofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152012 - 74357 Bönningheim - Hofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152012 - 74357 Bönningheim - Hofen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26152012 - 74357 Bönningheim - Hofen**

## **Ein erster Eindruck**

**Exklusives Landhaus für anspruchsvolle Paare und kleine Haushalte – ein Zuhause mit außergewöhnlicher Architektur, Ruhe und Privatsphäre.**

**Dieses freistehende Landhaus vereint die Behaglichkeit natürlicher Materialien mit einem durchdachten Raumkonzept und einer Atmosphäre, die eher an ein exklusives Boutique-Hotel als an ein klassisches Einfamilienhaus erinnert. Auf einem rund 419 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Bönningheimer Stadtteil Hofen stehen Ihnen ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche in angenehm ruhiger Wohnlage zur Verfügung.**

**Bereits beim Betreten eröffnet sich ein beeindruckendes Wohngefühl: Sichtbare Holzkonstruktionen, großzügige Fensterflächen, offene Raumbezüge und die außergewöhnliche Deckenhöhe schaffen ein Ambiente von zeitloser Eleganz und wohltuender Großzügigkeit. Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Designer-Kamin und direktem Zugang zum eingewachsenen Privatgarten.**

**Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige Suiten, jeweils mit eigenem Tageslichtbad. Die Master-Suite verfügt zusätzlich über einen direkten Zugang zum privaten Spa-Bereich mit Sauna und einer beeindruckenden Raumhöhe von bis zu 4,40 Metern – ein Rückzugsort für entspannte Stunden und höchste Wohnqualität.**

**Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand – ein Einzug ohne größeren Renovierungsaufwand ist somit problemlos möglich.**

**Die Kombination aus hochwertiger Modernisierung, außergewöhnlicher Architektur und geschützter Privatsphäre macht diese Immobilie zur idealen Wahl für Paare, anspruchsvolle Berufstätige oder kleine Haushalte, die ein stilvolles Zuhause mit besonderem Charakter suchen.**

**Nicht das klassische Familienhaus, sondern eine Residenz für Menschen mit Anspruch an Architektur, Privatsphäre und Wohnqualität. Ideal für Paare, anspruchsvolle Berufstätige, Best-Ager oder kleinere Haushalte, die ein außergewöhnliches Zuhause mit Boutique-Hotel-Flair suchen.**

**Objektnummer: 26152012 - 74357 Bönningheim - Hofen**

## **Ausstattung und Details**

Die Immobilie überzeugt durch eine außergewöhnliche Architektur, hochwertige Materialien und eine konsequent umgesetzte Modernisierung. Jedes Detail wurde mit Sinn für Qualität und Design gewählt – das Ergebnis ist ein Wohnerlebnis von zeitloser Eleganz. **Ausstattungsmerkmale im Überblick:**

- \* **Master-Suite mit privatem Spa-Bereich, Sauna, Walk-in-Rainshower und Fußbodenheizung**
- \* **Außergewöhnliche Raumhöhe von bis zu 4,40 m in der Master-Suite**
- \* **Zweite Suite mit eigenem Tageslichtbad en suite**
- \* **Designer-Kamin im offenen Wohn- und Essbereich**
- \* **Sichtbare Holzkonstruktionen und Holzdecken**
- \* **Großzügige Fensterflächen mit Blick in den eingewachsenen Privatgarten**
- \* **Eichenholzparkett als Landhausdielen**
- \* **Großformatige Fliesen (1,20 x 1,20 m) aus spanischer Premiumproduktion im Erdgeschoss (verlegt 2024)**
- \* **Aufwendig erneuerte Treppe aus massivem Eichenholz**
- \* **Offene Küche mit direktem Gartenzugang**
- \* **Einbauschränk im Elternschlafzimmer**
- \* **Teich vor dem Wohnbereich**
- \* **Gartenhaus**
- \* **Markise und teilweise elektrische Rollläden**
- \* **Carport mit Platz für bis zu drei Fahrzeuge**
- \* **Angrenzender gedämmter Schuppen**
- \* **Dreifacher Fassadenanstrich mit skandinavischer Spezialfarbe (Haltbarkeit ca. 20 Jahre)**
- \* **Innen gedämmtes Kellergeschoss (Multipor)**
- \* **Gas-Zentralheizung (2015)**

Die Kombination aus exklusivem Wohnambiente, hochwertiger Materialwahl und außergewöhnlicher Architektur macht diese Immobilie zu einem Rückzugsort mit dem Charakter eines privaten Refugiums.

**Objektnummer: 26152012 - 74357 Bönningheim - Hofen**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Bönningheim-Hofen in angenehm ruhiger Wohnlage. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft, wenig Verkehr und einem hohen Maß an Privatsphäre – ideal für alle, die naturnah und entspannt wohnen möchten.

Die Bushaltestelle „Hofen“ ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Von hier aus besteht eine gute Anbindung in die umliegenden Orte. Mit dem Auto oder Bus gelangen Sie in rund 20-25 Minuten zum Bahnhof in Bietigheim-Bissingen. Von dort aus erreichen Sie mit der Bahn in nur ca. 18 Minuten den Hauptbahnhof Stuttgart – eine attraktive Verbindung auch für Pendler.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den Nachbarorten und sind mit dem Auto in ca. 4 Minuten erreichbar. Weitere Versorgungsmöglichkeiten finden sich in Bönningheim sowie in Bietigheim-Bissingen.

In den umliegenden Ortschaften steht Ihnen zudem ein breites ärztliches Versorgungsangebot mit Allgemeinmediziner, Fachärzten und Apotheken zur Verfügung.

Kindergärten und Schulen stehen in den umliegenden Orten zur Verfügung: Kindergärten befinden sich unter anderem in Bönningheim und Erligheim. Eine Grundschule sowie weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) sind in Bönningheim ansässig. Weitere schulische Einrichtungen befinden sich in Bietigheim-Bissingen.

Die Lage verbindet damit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der regionalen Infrastruktur sowie einer schnellen Anbindung in Richtung Stuttgart.

**Objektnummer: 26152012 - 74357 Bönningheim - Hofen**

## Weitere Informationen

**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: 26152012 - 74357 Bönningheim - Hofen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Nicole Ehrmann**

---

**Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg**

**Tel.: +49 7141 - 79 71 640**

**E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**