

Bönnigheim - Hofen

# Hochwertiges freistehendes Wohlfühlhaus im Landhausstil

Objektnummer: 26152012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 779.000 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

Objektnummer	26152012	Kaufpreis	779.000 EUR
Wohnfläche	ca. 157 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1992	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz	Bauweise	Holz
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26152012 - 74357 Bönningheim - Hofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergieverbrauch	77.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.05.2029	Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26152012 - 74357 Bönningheim - Hofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152012 - 74357 Bönningheim - Hofen

## Die Immobilie



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

## Ein erster Eindruck

Beim Betreten dieses Hauses spüren Sie sofort die besondere Atmosphäre: Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnstimmung. Warme Materialien, harmonisch abgestimmte Details und eine offene Architektur verbinden Weite mit Geborgenheit. Hier entsteht nicht nur Wohnraum – hier entsteht ein Zuhause.

Das freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1992 steht auf einem 419 m<sup>2</sup> großen Grundstück im ruhigen Stadtteil Bönningheim-Hofen und bietet ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 4,5 Zimmern. Die Immobilie befindet sich in einem umfassend sanierten und äußerst gepflegten Zustand. Es besteht kein Sanierungsstau – Sie können ohne weiteren Renovierungsaufwand direkt einziehen und sich vom ersten Tag an wohlfühlen.

Die Eigentümer haben in den vergangenen Jahren kontinuierlich und mit viel Sorgfalt modernisiert und renoviert. Folgende Maßnahmen wurden umgesetzt:

2021 Innendämmung (Multipor) und Fenster (UG), Gartenhaus

2023 Veluxfenster Hauptbad (DG)

2023 Dämmung Schuppen u. Sichtschutzzaun Westseite

2024 Bäder, elektr. Rollläden Bad- und Schlafzimmer (DG)

2024 Großformatige Fliesen u. Echtholzparkett (EG)

2024 Markise

Im Erdgeschoss sorgt eine angenehme Fußbodenheizung für behagliche Wärme und ein komfortables Wohnklima. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich überzeugt durch den fließenden Übergang zur Terrasse und in den Garten. In den Sommermonaten genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre – eingewachsen

und geschützt bietet der Außenbereich Raum für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Der liebevoll angelegte Außenteich fügt sich harmonisch in den Garten ein und unterstreicht dessen ruhige, entspannte Atmosphäre. An warmen Tagen und Abenden bietet sich hier ein angenehmer Rahmen, um Zeit im Freien zu genießen.

Im Dachgeschoss befinden sich die privaten Rückzugsräume des Hauses. Das großzügige Elternschlafzimmer bietet bereits heute ein angenehmes Raumgefühl; zusätzlich besteht hier die Möglichkeit, eine Gaube zu realisieren, um weiteren Raum und noch mehr Licht zu schaffen.

Eine solche Erweiterung ist baurechtlich zulässig und eröffnet zusätzliches Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Im Hauptbad erwartet Sie Ihre persönliche Wellness-Oase: Eine integrierte Sauna sorgt für Entspannung auf Knopfdruck und macht das Zuhause zu einem Rückzugsort vom Alltag.

Abgerundet wird das Angebot durch einen praktischen Carport, der Ihr Fahrzeug komfortabel und geschützt unterbringt.

Die freistehende Bauweise, der gepflegte Garten mit hoher Privatsphäre und die ruhige Umgebung machen dieses Haus zu einem Ort des Ankommens. Hochwertig ausgestattet, durchdacht modernisiert und sofort bezugsbereit – ein echtes Wohlfühlhaus mit Charakter.

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

## Ausstattung und Details

Die Immobilie ist im stilvollen Landhausstil gehalten und zeichnet sich durch hochwertige Materialien sowie eine konsequent umgesetzte Sanierung aus.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- \* Eichenholzparkett als Landhausdiele
- \* Großformatige Fliesen (1,20 x 1,20 m) aus spanischer Premiumproduktion im Erdgeschoss (verlegt 2024)
- \* Aufwendig erneuerte Treppe aus massivem Eichenholz
- \* Designer-Ofen im Wohnbereich
- \* Holzdecken und große Fensterflächen
- \* Offene Küche mit direktem Gartenzugang
- \* Zwei Bäder en suite
- \* Hauptbad mit Sauna, Walk-in-Rainshower und Fußbodenheizung
- \* Einbauschränk im Elternschlafzimmer
- \* Teilweise elektrische Rollläden
- \* Markise
- \* Carport mit Platz für bis zu drei Fahrzeuge
- \* Angrenzender gedämmter Schuppen
- \* Gartenhaus
- \* Teich vor dem Wohnbereich
- \* Dreifacher Fassadenanstrich mit skandinavischer Spezialfarbe (Haltbarkeit ca. 20 Jahre)
- \* Innen gedämmtes Kellergeschoss (Multopor)
- \* Gas-Zentralheizung (2015)

Die Kombination aus hochwertigen Materialien, offener Architektur und liebevoll gestalteten Details macht diese Immobilie zu einem Zuhause mit Charakter.

**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 Allgemeinmedizinern, 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](mailto:ludwigsburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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