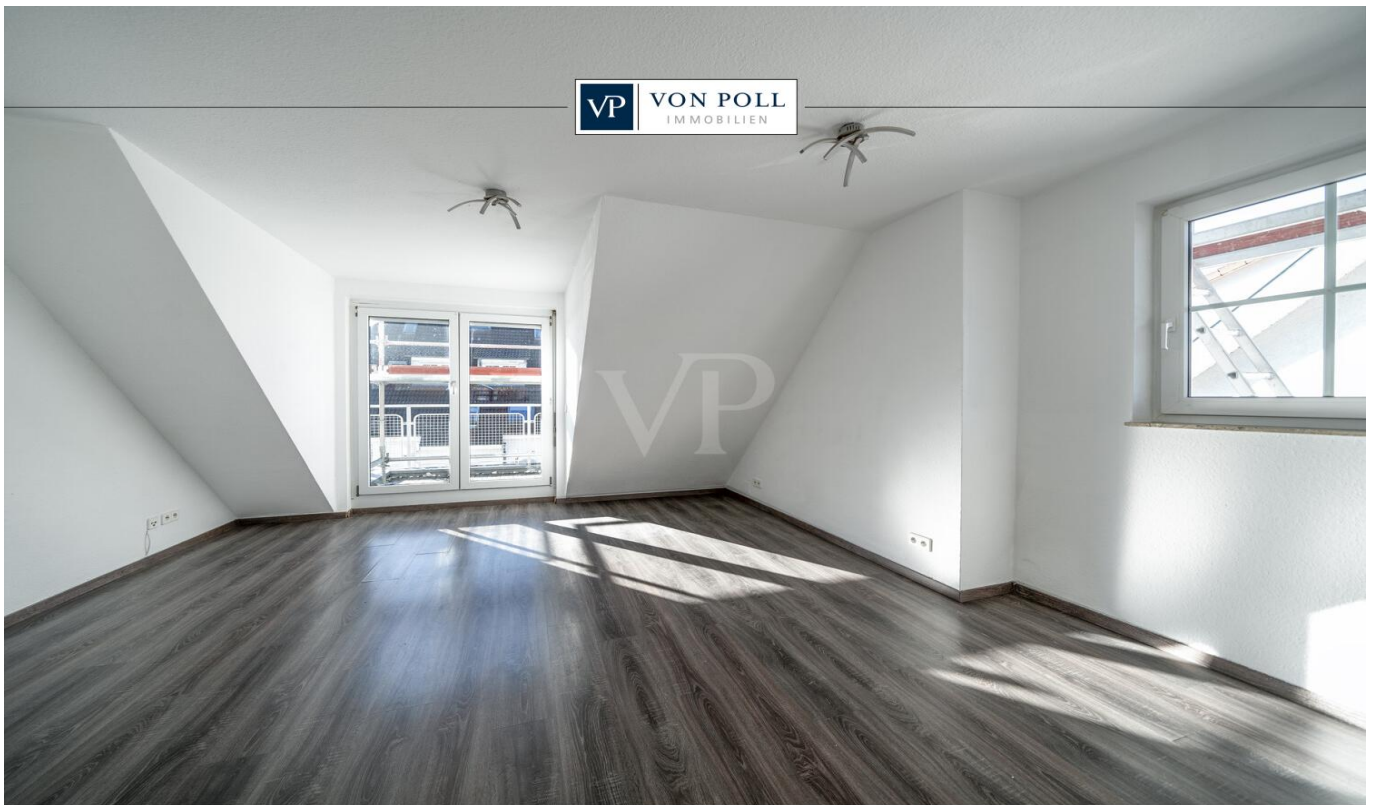


Sindelfingen - Maichingen

## 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit Süd-Balkon und Garage in Maichingen

Objektnummer: 26455001



**KAUFPREIS: 197.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48,84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen**

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

**Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26455001</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>197.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 48,84 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Dachgeschoss</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1994</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>	Endenergiebedarf	<b>111.80 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>03.01.2029</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Elektro</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1994</b>

Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen

# Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

## Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen

# Die Immobilie



Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen

# Die Immobilie



Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

### Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

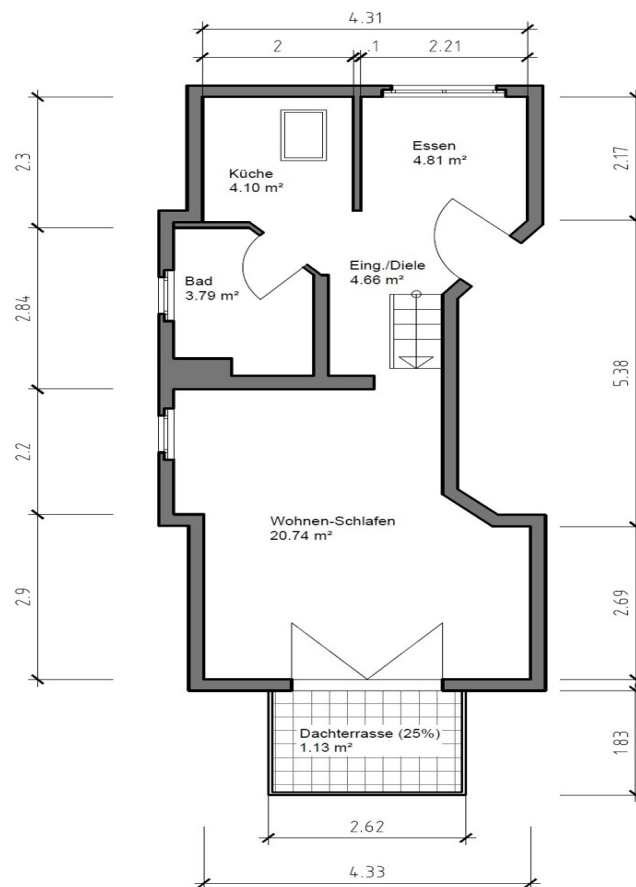


Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07031 - 67 71 016**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

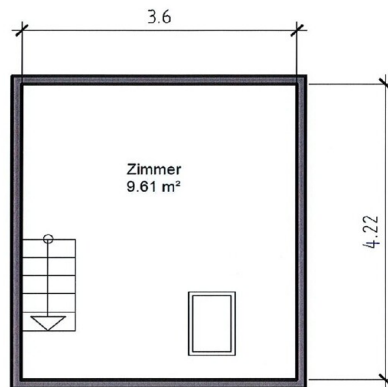
[www.von-poll.com/boeblingen](http://www.von-poll.com/boeblingen)

Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen

## Grundrisse



Dachgeschoss



## Spitzboden

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 3. Stock (Dachgeschoss) ohne Aufzug eines im Jahr 1994 fertiggestellten 8-Familienhauses und eignet sich hervorragend für Singles oder Paare, die Wert auf eine helle und freundliche Atmosphäre und eine praktische Raumaufteilung legen. Das Haus liegt am ruhigen Ortsrand, unmittelbar an weitläufigen Feldern und Wiesen, was ein angenehmes Wohnumfeld schafft.

Die Lage der Immobilie am Ortsrand verbindet Ruhe mit vorteilhafter Erreichbarkeit alltäglicher Einrichtungen und Anbindung an den Nahverkehr des ÖPNV. Die Kombination aus gepflegtem Zustand, durchdachter Ausstattung und moderner Infrastruktur macht diese Dachgeschosswohnung zu einer attraktiven Gelegenheit für Eigennutzer oder Paare mit Anspruch an ein angenehmes Zuhause.

Die Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 48,84 m<sup>2</sup> die eine durchdachte Raumaufteilung und Funktionalität miteinander verbindet. Mittelpunkt ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch die bodentiefen Balkontüren eine helle und freundliche Wohnatmosphäre bietet. Von hier gelangen Sie direkt auf den Süd-Balkon, der zum Verweilen im Freien und zum Genießen der Sonnen einlädt und einen angenehmen Ausblick auf die angrenzende Umgebung präsentiert. Die separate Küche ist praktisch geschnitten und bietet Raum für sämtliche nötige Küchenmöbel. Das Tageslicht-Bad wurde modern gestaltet und ist mit einer bodentiefen Dusche, Waschbecken sowie WC ausgestattet. Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftung und angenehmes Licht. Das Zimmer im ausgebauten Spitzboden lässt sich individuell gestalten.

Ein Pluspunkt der Wohnung ist die angenehme Fußbodenheizung mit Strom, die für wohlige Wärme sorgt und das Raumklima angenehm reguliert. Sämtliche Fenster der Wohnung wurden 2007 durch hochwertige Kunststoffenster (Doppelverglasung) ersetzt und bieten somit zeitgemäßen Komfort sowie eine gute Energieeffizienz. Der gepflegte Zustand ermöglicht einen kurzfristigen Bezug, da nur wenig Arbeiten erforderlich sind. Besonders hervorzuheben ist die gerade durchgeführte Fassadensanierung (Ende 2025), die dem gesamten Gebäude ein frisches Erscheinungsbild verleiht und den Werterhalt sicherstellt.

Ein weiteres Highlight ist die digitale Infrastruktur: Das Gebäude ist bereits an das Glasfasernetz angeschlossen und ermöglicht so schnelles Internet für Homeoffice oder private Nutzung. Zur Wohnung gehört eine Garage in der Tiefgarage, die bequemes Parken unabhängig von Witterungseinflüssen gewährleistet.

Die Wohnung ist leerstehend und somit sofort bezugsfertig. Sie eignet sich ideal für den

**unkomplizierten Einzug, ohne lange Wartezeiten oder aufwendige Renovierungen. Ein separater Kellerraum sowie gemeinschaftliche Flächen runden dieses Angebot ab.**

**Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den Qualitäten dieser ansprechenden Wohnung.**

**Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen**

## **Ausstattung und Details**

- 2-Zimmer-Dachgeschoss mit Süd-Balkon
- 3. Obergeschoss ohne Aufzug
- Ortsrandlage an den Feldern / Wiesen
- Gepflegter Zustand
- Aktuell wurde die Fassade saniert (Ende 2025)
- 2007 alle Fenster in Kunststofffenster erneuert
- Fußbodenheizung mit Strom
- Helle Wohnung aufgrund vieler Fenster
- Balkon mit Süd-Ausrichtung
- Tageslicht-Bad mit bodentiefer Dusche, Waschbecken und WC
- Gebäude ist ans Glasfasernetz angeschlossen
- 1 x Garage in der Tiefgarage

**Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen**

## **Alles zum Standort**

Maichingen besticht durch seine ausgewogene Altersstruktur und eine stabile Bevölkerungszahl von rund 12.300 Einwohnern, eingebettet in eine wirtschaftlich starke Region mit exzellenter Infrastruktur. Die Nähe zu Stuttgart eröffnet vielfältige Möglichkeiten für kulturelle und gesellschaftliche Teilhabe, während die ruhige Atmosphäre der Stadt eine behagliche Lebensqualität verspricht. Die Präsenz des renommierten Mercedes-Benz-Werks sorgt für wirtschaftliche Stabilität und eine verlässliche Infrastruktur, die den Alltag angenehm und sicher gestaltet.

Der Stadtteil Maichingen präsentiert sich als besonders attraktiver Wohnort für Menschen, der durch sein kontinuierliches Bevölkerungswachstum und die harmonische Gemeinschaft besticht. Die ruhige, gepflegte Umgebung verbindet ländliche Idylle mit urbaner Anbindung und bietet somit ein behagliches Zuhause in unmittelbarer Nähe zu hochwertigen Arbeitsplätzen und städtischen Annehmlichkeiten. Die verlässliche Infrastruktur und die Nähe zu Sindelfingen und der Region Böblingen-Stuttgart gewährleisten eine ausgezeichnete Erreichbarkeit von wichtigen Einrichtungen und fördern ein selbstbestimmtes Leben in angenehmer Umgebung.

In Maichingen finden Sie eine Vielzahl von Einrichtungen, die speziell auf die Bedürfnisse jeden Alters abgestimmt sind. Die medizinische Versorgung ist hervorragend: Fachärzte und Allgemeinmedizin sowie Zahnärzte sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie mehrere Apotheken, die eine umfassende Betreuung garantieren. Für Ihre Mobilität stehen Ihnen nahegelegene Busstationen wie „Maichingen Altes Rathaus“ fußläufig sowie der Bahnhof „Maichingen“ (S-Bahn S6 und S60) in wenigen Minuten zu Fuß zur Verfügung, die eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte sicherstellen. Die Felder und Wiesen und die gepflegten Grünanlagen in der Umgebung laden zu entspannenden Spaziergängen ein und bieten eine wohltuende Rückzugsmöglichkeit inmitten der Natur. Zudem sorgen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung für eine unkomplizierte Versorgung des täglichen Bedarfs.

Für Menschen, die Wert auf Komfort, Sicherheit und eine ruhige Lebensweise legen, bietet Maichingen eine ideale Kombination aus behaglichem Wohnambiente und optimaler Infrastruktur. Hier genießen Sie ein Leben mit toller Infrastruktur, umgeben von einer freundlichen Gemeinschaft und bestens versorgt durch ein vielfältiges Angebot an Gesundheits- und Serviceeinrichtungen.

**Objektnummer: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen**

## 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26455001 - 71069 Sindelfingen - Maichingen**

## **Ansprechpartner**

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

**Martina Oroz**

---

**Poststraße 59, 71032 Böblingen**  
**Tel.: +49 7031 - 67 71 016**  
**E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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