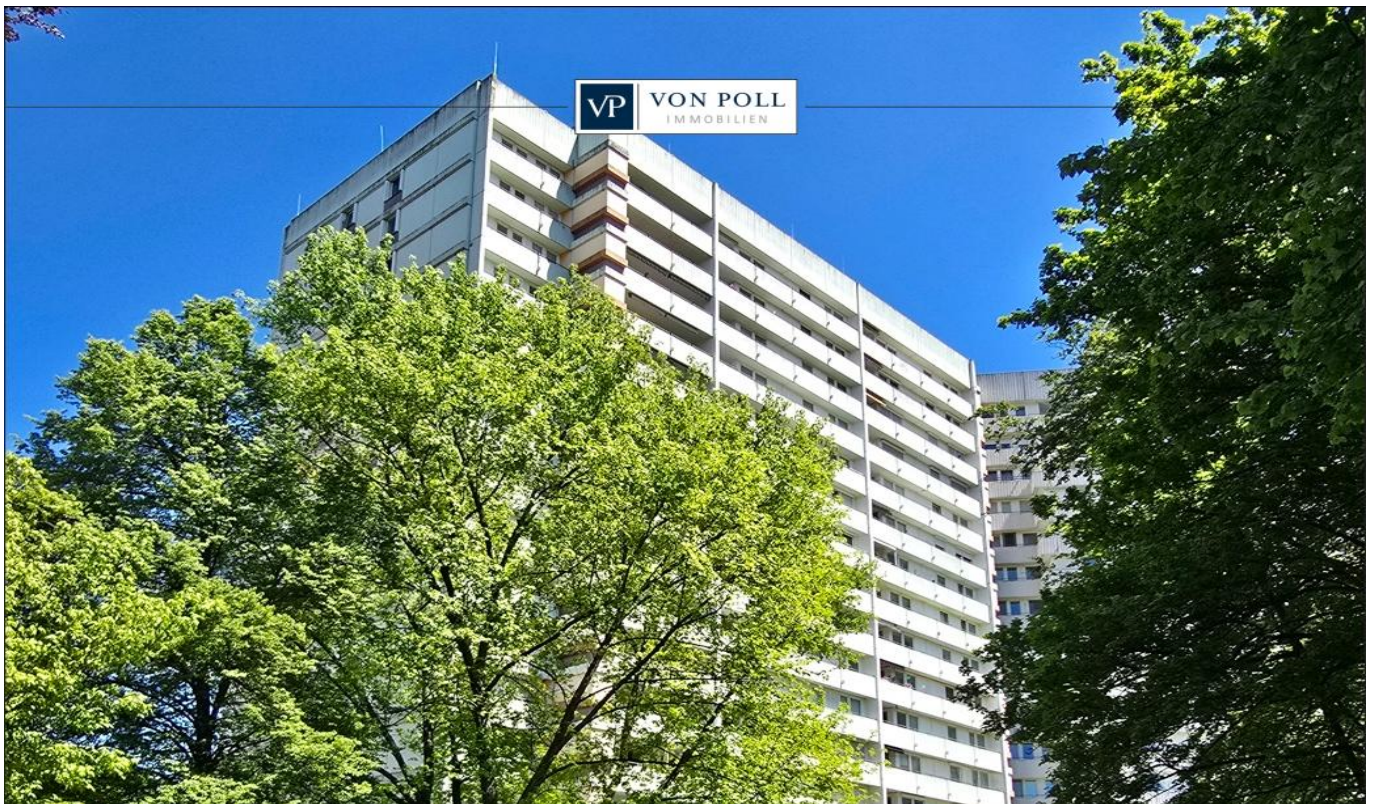


Sindelfingen

# Hochhaus-Wohnung: Komplette renovierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung mit extra Weitblick

Objektnummer: 26455025



KAUFPREIS: 137.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57,63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26455025 - 71067 Sindelfingen**

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

Objektnummer: 26455025 - 71067 Sindelfingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26455025	Kaufpreis	137.000 EUR
Wohnfläche	ca. 57,63 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	17	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1976		
Stellplatz	1 x Garage		

**Objektnummer: 26455025 - 71067 Sindelfingen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Blockheizkraftwerk</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>87.30 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>30.07.2027</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Blockheizkraftwerk</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1976</b>

Objektnummer: 26455025 - 71067 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455025 - 71067 Sindelfingen

## 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: 26455025 - 71067 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455025 - 71067 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455025 - 71067 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455025 - 71067 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455025 - 71067 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455025 - 71067 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455025 - 71067 Sindelfingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

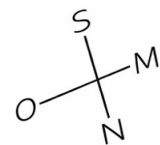
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

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

Objektnummer: 26455025 - 71067 Sindelfingen

## Grundrisse



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: 26455025 - 71067 Sindelfingen**

## **Ein erster Eindruck**

Diese angebotene Hochhaus-Wohnung bietet mit einem funktionalen Zuschnitt eine überzeugende Basis für individuelle Wohnideen. Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 17. Obergeschoss mit Aufzug eines im Jahr 1976 fertiggestellten Hochhauses. Der Zustand der Immobilie ist komplett renovierungsbedürftig, sodass Sie die Möglichkeit erhalten, alle Räume ganz neu nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Wohnung sind, die Ihnen Raum für Ihre eigenen Wohnideen lässt und die Sie von Grund auf nach Ihren Vorstellungen gestalten können, bietet sich Ihnen hier eine interessante Gelegenheit.

Mit insgesamt 2 Zimmern, davon 1 Schlafzimmer, bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Singles oder ein Pärchen. Sie befindet sich in der obersten Etage (Dachgeschoss) und ist bequem mit einem Aufzug erreichbar. Über den Wohnbereich erschließt sich der überdachte Balkon mit Nord-Ausrichtung, von dem sich eine bemerkenswerte Fernsicht genießen lässt. Ein separater Abstellraum auf dem Balkon sorgt für zusätzlichen Stauraum – ideal für seltener benötigte Gegenstände oder saisonale Ausstattung.

Die Küche ist innenliegend und verfügt somit über kein Fenster. Die funktionale Aufteilung lässt Spielraum für eigene Einrichtungsideen und Anpassungen im Rahmen der notwendigen Renovierungsarbeiten. Auch das Badezimmer ist innenliegend und ohne Fenster ausgeführt. Hier besteht ebenfalls Renovierungsbedarf, so dass Sie die Ausstattung und Aufteilung individuell anpassen können.

Zur weiteren Ausstattung der Wohnung gehört ein eigener Kellerraum im Untergeschoss, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände, persönliche Dinge oder Hobbyausrüstung bietet. Dank der zugehörigen Garage parken Sie Ihr Fahrzeug wettergeschützt und bequem direkt am Haus.

Die Heizungsart des Gebäudes ist eine Zentralheizung; so ist eine gleichmäßige Wärmeversorgung in der gesamten Wohnung sichergestellt. Derzeit befindet sich die Wohnung in einem renovierungsbedürftigen Zustand und die Ausstattungsqualität ist als einfach einzustufen. Die Wohnung bietet daher umfassende Gestaltungsfreiheit nach eigenem Geschmack. Interessierten Käufern bietet sich die Möglichkeit Einrichtung und Nutzung individuell neu zu planen.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger.

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – gewinnen Sie vor Ort Ihren persönlichen Eindruck vom Potenzial dieser renovierungsbedürftigen Wohnung im Dachgeschoss mit schönem Ausblick, praktischem Balkon, Kellerraum und eigenem Garagenstellplatz.**

**Objektnummer: 26455025 - 71067 Sindelfingen**

## **Ausstattung und Details**

- **Komplett renovierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung**
- **17. Obergeschoss (Dachgeschoss) mit Aufzug**
- **Schlafzimmer**
- **Wohnzimmer**
- **Überdachter Balkon (Nord-Ausrichtung) mit toller Weitsicht und Abstellraum**
- **Innenliegende Küche (ohne Fenster)**
- **Innenliegendes Badezimmer (ohne Fenster)**
- **1 x Kellerraum im Untergeschoss**
- **1 x Garage in der Tiefgarage**

**Objektnummer: 26455025 - 71067 Sindelfingen**

## **Alles zum Standort**

Sindelfingen präsentiert sich als ein äußerst attraktiver Standort für Immobilieninvestitionen, der durch seine stabile wirtschaftliche Basis und die Nähe zum global renommierten Mercedes-Benz Werk besticht. Die Stadt überzeugt mit einer wohlhabenden, familienorientierten Bevölkerung, niedrigen Kriminalitätsraten sowie einer exzellenten Infrastruktur, die hochwertige Bildungseinrichtungen, eine umfassende Gesundheitsversorgung und eine hervorragende Verkehrsanbindung umfasst. Trotz eines moderaten Preisrückgangs im Wohnimmobilienmarkt zwischen 2023 und 2024 bleibt die Nachfrage ungebrochen hoch, was sich in steigenden Mietpreisen widerspiegelt. Aufgrund eines begrenzten Angebots und der unmittelbaren Nähe zum wirtschaftsstarken Stuttgart ist Sindelfingen ein nachgefragter Wohnort und unterstreichen die langfristige Attraktivität des Standorts für Kapitalanleger.

Sindelfingen selbst vereint als etablierter Wohn- und Industriestandort ein vielfältiges Immobilienangebot, das von modernen Wohnungen bis hin zu exklusiven Villen reicht. Diese Vielfalt spiegelt eine gemischte, erwerbstätige Bevölkerung wider, die durch stabile Mietnachfrage charakterisiert ist. Die hervorragende Anbindung an Stuttgart sowie eine ausgereifte kommunale Infrastruktur gewährleisten eine hohe Lebensqualität und Beschäftigungssicherheit. Für Investoren bietet dieser Standort ein mittleres bis gehobenes Marktsegment mit solider Nachfrage, insbesondere von Berufstätigen und Familien, was eine verlässliche Wertentwicklung und attraktive Renditechancen ermöglicht.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine seine infrastrukturellen Ausgewogenheit, die den Standort zusätzlich aufwerten. Im Bereich Bildung befinden sich mehrere Kindergärten und Schulen, darunter die Gemeinschaftsschule im Eichholz sowie das Gymnasium in den Pfarrwiesen, die in nur etwa 7 bis 9 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen sichert eine nachhaltige Attraktivität und stabilisiert die Mietnachfrage. Die Gesundheitsversorgung ist durch Apotheken, Zahnärzte und Kliniken in fußläufiger Entfernung optimal gewährleistet, was den Standort auch für langfristige Investitionen in Wohnimmobilien besonders wertvoll macht.

Einkaufsmöglichkeiten wie der Supermarkt „nah und gut“ sind sehr gut erreichbar, während vielfältige gastronomische Angebote, von stilvollen Bars bis zu gehobenen Restaurants zum Genuss einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in unmittelbarer Nähe sichergestellt, was eine hervorragende Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren garantiert.

Für den Investor bietet Sindelfingen somit eine Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, einer dynamischen Mietnachfrage und einer exzellenten Infrastruktur, die Wertsteigerungen

**und attraktive Renditen ermöglicht. Die Lage im Großraum Stuttgart, verbunden mit der unmittelbaren Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten, macht diesen Standort zu einer erstklassigen Wahl für langfristige Kapitalanlagen.**

**Objektnummer: 26455025 - 71067 Sindelfingen**

## 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: 26455025 - 71067 Sindelfingen**

## **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)**