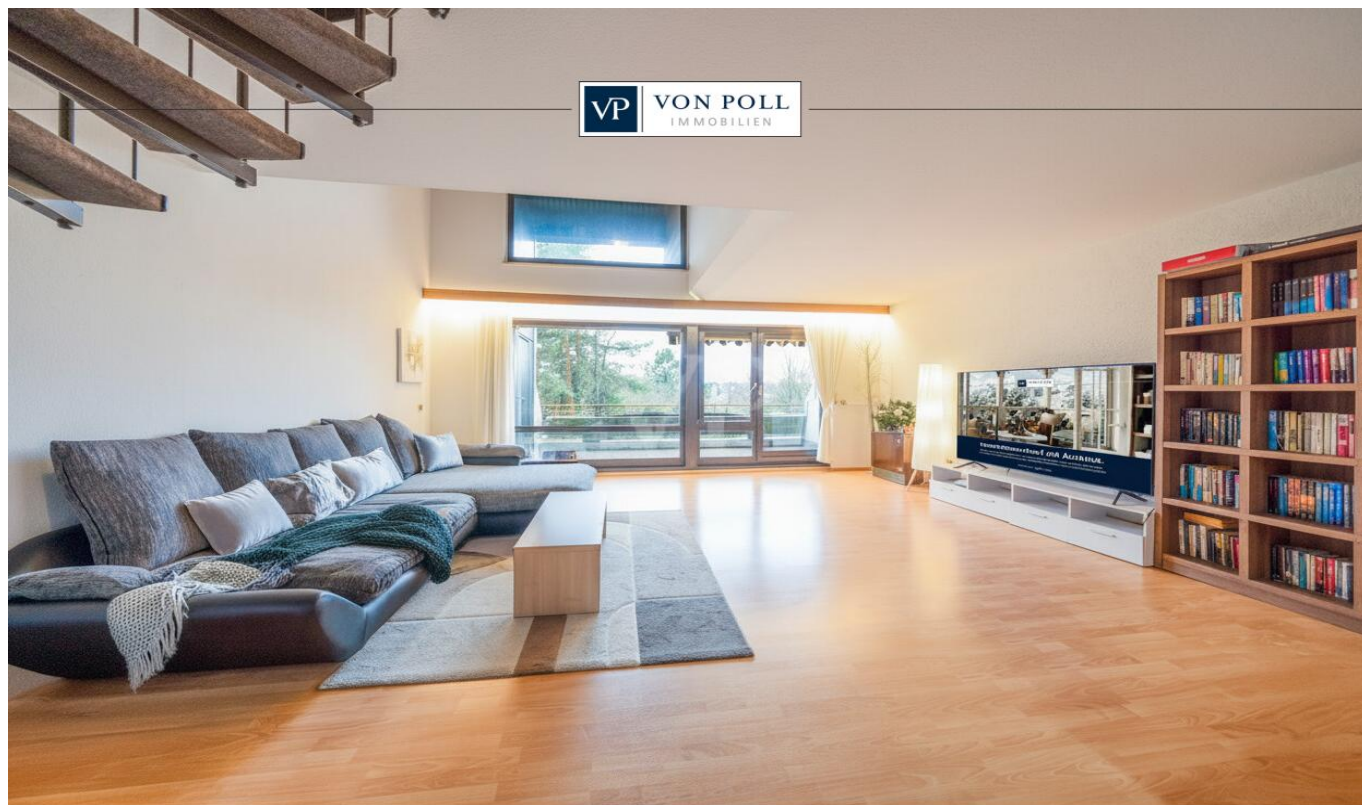


Sindelfingen

# Große 5,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung inkl. Garage am Goldberg

Objektnummer: 25455049



KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5

**Objektnummer: 25455049 - 71065 Sindelfingen**

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

Objektnummer: 25455049 - 71065 Sindelfingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25455049	Kaufpreis	545.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140,2 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Zimmer	5.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1980	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

**Objektnummer: 25455049 - 71065 Sindelfingen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Strom</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>12.01.2036</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>102.89 kWh/m²a</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Elektro</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1980</b>

Objektnummer: 25455049 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455049 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455049 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455049 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455049 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455049 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



**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: 25455049 - 71065 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: 25455049 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455049 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455049 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455049 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455049 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455049 - 71065 Sindelfingen

# 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: 25455049 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455049 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25455049 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

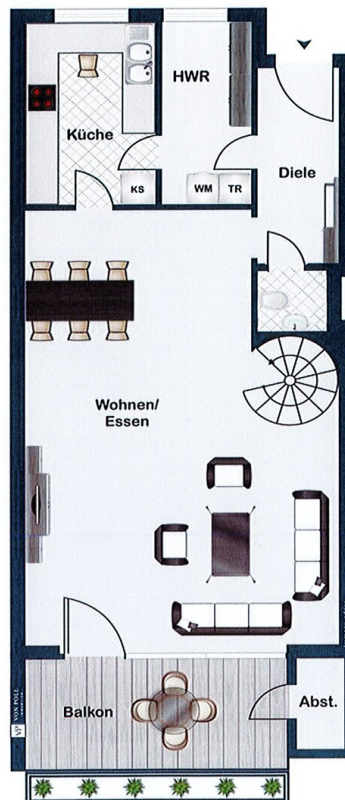


Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07031 - 67 71 016**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

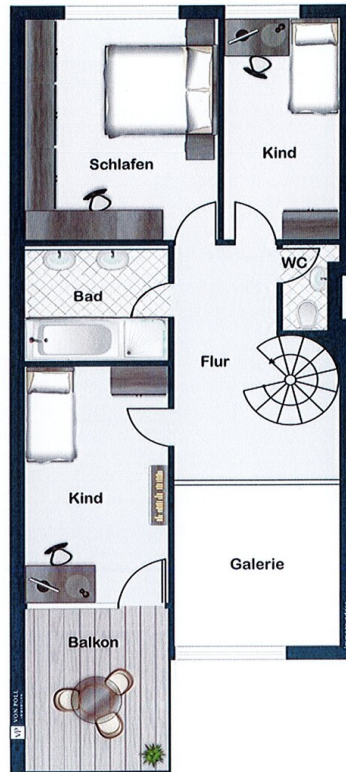
[www.von-poll.com/boeblingen](http://www.von-poll.com/boeblingen)

Objektnummer: 25455049 - 71065 Sindelfingen

## Grundrisse



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 25455049 - 71065 Sindelfingen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem attraktiven Wohnangebot: Diese gepflegte 5,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich in einem 1980 massiv erbauten Mehrfamilienhaus. Diese Wohnung fühlt sich an wie ein Reihenmittelhaus, also im „Haus im Haus“ Stil. Die Wohnung bietet Ihnen ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und die 5,5 Zimmer gewähren eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit. Über drei Ebenen verteilt, überzeugt diese Immobilie durch ihren praktischen Grundriss und sorgt für ein angenehmes Wohnambiente.

### **\*\*Lage und Umfeld\*\***

Diese Wohnung in ruhiger Lage befindet sich im beliebten Sindelfinger Wohnquartier „Goldberg“ in einer Sackgasse. Durch die gewachsene Wohnlage profitieren Sie von einer durchdachten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen, wie Bus und S-Bahn, sind in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Dadurch eignet sich diese Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die das Arbeiten im Homeoffice mit angenehmem Wohnen verbinden möchten und auf eine gute Infrastruktur Wert legen.

### **\*\*Raumaufteilung und Schnitt\*\***

Über eine außenliegende Treppe gelangen Sie in das 1. Obergeschoss zu Ihrer eigenen Eingangstüre. Dahinter betreten Sie einen Flur mit innenliegendem Gäste-WC und Sie erreichen alle Räume der ersten Ebene. Hier befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch sein offenes und helles Ambiente vielfältige Einrichtungsideen zulässt. Über die große Glasfront gelangen Sie auf Ihren teilweise überdachten Süd-Balkon mit Markise. Von hier haben Sie einen tollen Weitblick und können die Sonne in privater Atmosphäre genießen. Der angrenzende Essbereich ist ideal für gesellige Runden und bietet Zugang zu einer abgetrennten Küche mit Einbauküche und einer großen Speisekammer mit Waschmaschinen-Anschluss.

Über eine Wendeltreppe erreichen Sie das 2. Obergeschoss. Hier befinden sich drei Zimmer mit ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie. Das Kinderzimmer hat einen eigenen Süd-Balkon mit der gleichen Aussicht wie im unteren Wohn- und Essbereich. Das innenliegende Badezimmer ist geschickt gestaltet und mit einer Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken sehr gut ausgestattet. Zusätzlich ist hier ein weiteres separates innenliegendes WC mit Waschbecken vorhanden um den vielen Räumen gerecht zu werden.

Im Dachgeschoss befindet sich ein Studio mit einem kleinen Balkon, das als separates Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann. Dies erhöht den Komfort der Wohnung nochmals und der Kniestock bietet Platz als Stauraum.

**\*\*Ausstattung und Zustand\*\***

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand. Die 2-fach verglasten Holzfenster sorgen für ein angenehmes Lichtkonzept und schaffen ein freundliches Wohngefühl. Der Bodenbelag entspricht einer soliden und normalen Qualität. Zur weiteren Ausstattung gehört eine elektrisch betriebene Heizung und das innenliegende Badezimmer und die beiden innenliegenden separaten Toiletten sind noch baujahrestypisch ausgestattet. Die Ausstattungsqualität entspricht dem normalen Standard und bietet Spielraum für eigene Gestaltungswünsche.

**\*\*Parkplatz\*\***

Ihr Auto kann bequem in der eigenen abschließbaren Garage abgestellt werden. Bei Bedarf kann ein außenliegender Stellplatz zusätzlich angemietet werden.

**\*\*Fazit\*\***

Diese 5,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung vereint großzügig geschnittene Wohnflächen mit einer attraktiven Raumaufteilung und bietet dank ihrer Lage alle Vorteile des städtischen Wohnens. Sie eignet sich hervorragend für Menschen, die Wert auf Komfort und Flexibilität legen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung.

**Objektnummer: 25455049 - 71065 Sindelfingen**

## **Ausstattung und Details**

- **Beliebte Wohnlage in Sindelfingen am "Goldberg"**
- **Familienfreundliches Wohngebiet**
- **Gute Infrastruktur sowie ÖPNV (S-Bahn-Anschluss)**
- **Fußläufig alles erreichbar**
- **Ruhige Lage in einer Sackgasse**
- **Maisonette-Wohnung im Stil eines Reihennittelhauses**
- **5,5 Zimmer inklusive einem Studio im Dachgeschoss**
- **Die Wohnung wurde 2018 teilweise renoviert**
- **Wohnfläche ca. 140 m<sup>2</sup>**
- **Inklusive einer Einbauküche mit großer Speisekammer**
- **3 x Balkone**
- **1 x Garage**

**Objektnummer: 25455049 - 71065 Sindelfingen**

## **Alles zum Standort**

Sindelfingen besticht als lebenswerte Stadt im Großraum Stuttgart durch ihre Ausgewogenheit, was sie besonders für Familien attraktiv macht. Die sehr gute Wirtschaft, geprägt vom renommierten Mercedes-Benz Werk, sorgt für eine verlässliche Beschäftigungslage und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Mit ihrem vielfältigen Bildungsangebot, internationalen Schulen und einer hervorragenden Anbindung an Stuttgart sowie den Flughafen über Autobahn und S-Bahn, bietet Sindelfingen ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben in einem dynamischen und zugleich behüteten Umfeld.

Der Stadtteil Goldberg in Sindelfingen zeichnet sich durch seine familienfreundliche Atmosphäre und die Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aus. Hier verbinden sich urbaner Komfort und naturnahe Erholung auf vorbildliche Weise. Diese freundliche Wohnlage schafft ein geborgenes Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die zentrumsnahe Lage unterstreichen den hohen Anspruch an Lebensqualität und Zukunftsfähigkeit dieses begehrten Wohngebiets.

Für Familien bietet die Umgebung eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen: Von Kindertagesstätten wie der Kindertagesstätte Goldberg, die in nur sechs Minuten zu Fuß erreichbar ist, über Grund- und Gemeinschaftsschulen bis hin zum renommierten Goldberg-Gymnasium, das in neun Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die kurzen Wege zu diesen Schulen und Kitas ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe hervorragend gewährleistet. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Spielplätze sowie vielfältige Sport- und Erholungsangebote, darunter der Freizeitpark am Goldbach, zur Verfügung. Kulinarisch verwöhnt die Nachbarschaft mit einer Auswahl an gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene S-Bahn-Station Goldberg, die in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, optimal gelöst und erleichtert die Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Goldberg in Sindelfingen zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine harmonische und zukunftsorientierte Umgebung legen. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern ein erfülltes Leben genießen können.

**Objektnummer: 25455049 - 71065 Sindelfingen**

## **Sonstige Angaben**

### **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: 25455049 - 71065 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)**