

Sindelfingen

# 3,5 Zimmer Wohnung in zentraler Lage von Sindelfingen-Goldberg

Objektnummer: 26455021



KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89,17 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

**Objektnummer: 26455021 - 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: 26455021 - 71065 Sindelfingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26455021	Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnfläche	ca. 89,17 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1975	Ausstattung	Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26455021 - 71065 Sindelfingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	53.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.04.2030	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26455021 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455021 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



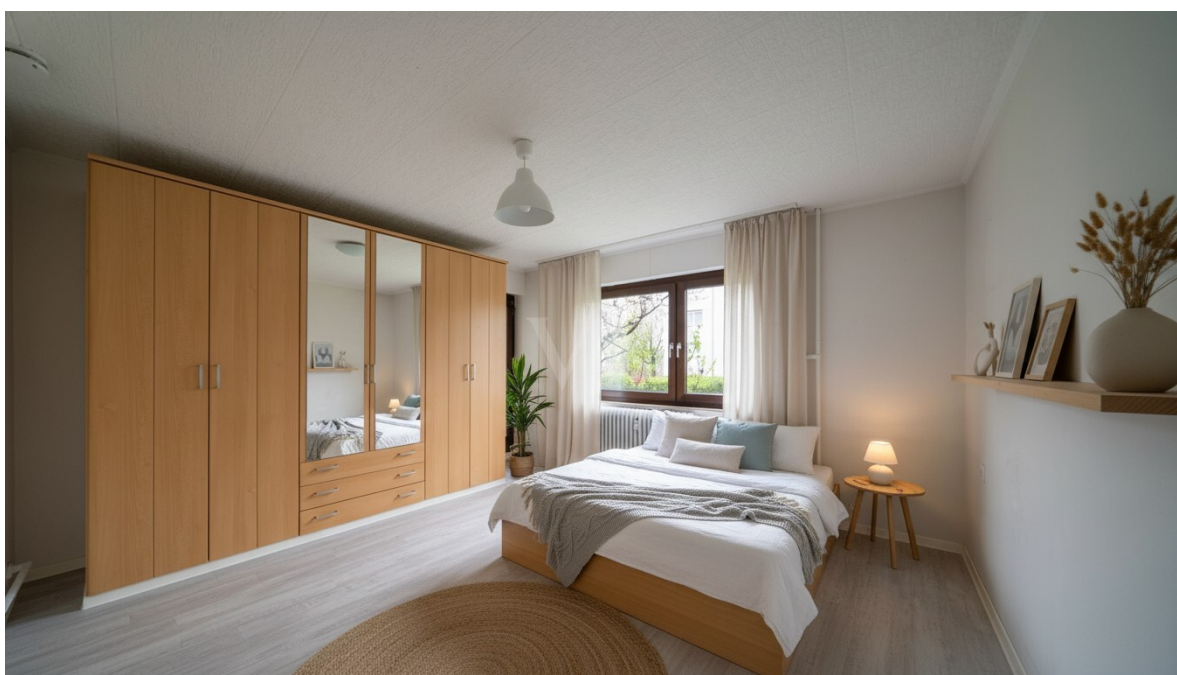
Objektnummer: 26455021 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455021 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455021 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455021 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26455021 - 71065 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: 26455021 - 71065 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: 26455021 - 71065 Sindelfingen**

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Wohnung überzeugt durch eine Kombination aus Wohnfläche, Funktionalität. Mit einer Wohnfläche von ca. 89,17 m<sup>2</sup> bietet diese Hochparterre-Wohnung ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und passende Lebenskonzepte.

Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2024 modernisiert. So profitieren die zukünftigen Bewohner von optischen Erneuerungen, die den Alltag komfortabler gestalten und den Wohnwert nachhaltig steigern. Die Zentralheizung sorgt in den kälteren Monaten für eine angenehme Wärme und unterstützt ein behagliches Wohnklima.

Mit insgesamt 3,5 Zimmern bietet die Wohnung zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, angepasst an unterschiedliche Lebenssituationen. Zwei separate Schlafzimmer ermöglichen sowohl Rückzugsorte für Familienmitglieder als auch die Option, Arbeitsbereich und privates Umfeld zu kombinieren. Das flexible halbe Zimmer kann dabei individuell genutzt werden – beispielsweise als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder nach eigenen Vorstellungen, und schafft wertvolle Zusatzfläche zur Entfaltung.

Das moderne Badezimmer das 2024 saniert wurde präsentiert sich praktisch gestaltet, sodass die täglichen Abläufe komfortabel organisiert werden können. Die im Zuge der Modernisierung vorgenommenen Maßnahmen tragen dazu bei, einen zeitgemäßen Standard sicherzustellen. Die Ausstattungsqualität bietet somit eine solide Basis, um weitere individuelle Einrichtungsideen zu verwirklichen.

Ein besonderer Vorteil der Hochparterre-Lage ist die gute Erreichbarkeit der Wohnung. Gleichzeitig sorgt diese Etage für einen privilegierten Raumeindruck und eine vorteilhafte Lichtverhältnisse, ohne dabei den Schutz der Privatsphäre zu vernachlässigen.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine umfassende Infrastruktur aus und schafft die Grundlage für alltagsnahe Wege und abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. In wenigen Minuten sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichbar; je nach Wunsch können weitere Angebote im nahen Umfeld genutzt werden.

Das Gebäude und die Wohnanlage sind geprägt durch eine gewachsene Struktur, was sich positiv auf das Wohngefühl auswirkt.

Die zentrale Heizungsversorgung garantiert eine effiziente und gleichbleibende Beheizung sämtlicher Wohnbereiche. Die Aufteilung der Wohnfläche bietet einer Vielzahl an Käuferschichten, wie Paaren oder kleinen Familien, optimale Bedingungen für das tägliche

**Leben.**

**Die Wohnung präsentiert sich als passende Option für Interessenten, die Wert auf eine praktische Raumaufteilung legen. Die zeitnahe Verfügbarkeit sowie die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten sorgen dafür, dass Sie rasch in Ihr neues Zuhause einziehen und dieses nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten können.**

**Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.**

**Objektnummer: 26455021 - 71065 Sindelfingen**

## **Ausstattung und Details**

- Stellplatz
- Bad 2024 saniert
- Dach 2013 neu gemacht
- Fernwärmeanschluss ins Haus verlegt

**Objektnummer: 26455021 - 71065 Sindelfingen**

## **Alles zum Standort**

Wer denkt nicht unwillkürlich ans Auto, wenn er den Namen Sindelfingen hört? Mercedes spielt hier und in der Region eine ganz besondere Rolle, als Autohersteller für Autos der gehobenen Klasse und als Arbeitgeber für mehr als 35.000 Mitarbeiter.

Weltoffen und aktiv, traditionsreich und zugleich zukunftsorientiert – so zeigt sich Sindelfingen seinen zahlreichen Besuchern aus dem In- und Ausland. Die Stadt selbst hat knapp 64.000 Einwohner. Sindelfingen hat viel Sehenswertes in Kultur und Geschichte zu bieten. In Sachen Kultur muss sich Sindelfingen vor anderen Städten ähnlicher Größe nicht verstecken, ganz im Gegenteil.

Zu den Glanzlichtern zählen das „Schauwerk“ ebenso wie viele Kunst Ausstellungen in den Galerien der Stadt. Der reizvolle historische Stadtkern mit seinem vielfältigen gastronomischen Angebot, geschichtsträchtige Schauplätze und liebevoll restaurierte Denkmale erschließen sich dem Spaziergänger, der mit offenen Augen durch die Stadt flaniert. Automobil- und Technikinteressierte von nah und fern stürzen sich in die Welt der Motorworld Region Stuttgart und erkunden bei einer Führung das weltweit größte Produktionswerk der Daimler AG, das Sindelfinger Mercedes-Benz Werk. Eine Vielzahl von Geschäften und Märkten lädt zum Bummeln ein.

Die danach nötige Erholung bieten Parks, Seen und ausgedehnte Waldgebiete. Kulinarisch können sich Besucher der Stadt in einem der zahlreichen Restaurants, den Gaststätten oder Biergärten verwöhnen lassen: Die Sindelfinger Gastronomie bietet für jeden Geschmack etwas - von gepflegter schwäbischer bis hin zu internationaler Küche.

Sindelfingen bietet Kultur für jedermann, jeden Geschmack und jeden Geldbeutel. Konzerte, Museen, Theateraufführungen und Ausstellungen ziehen Gäste aus der ganzen Region an und erhalten große Anerkennung von Besuchern und Fachpresse.

**Anbindung:** Die Busse des Stadtverkehrs Böblingen – Sindelfingen und die S-Bahn S 60 befördern ihre Fahrgäste zu den gewählten Zielen. Sindelfingen liegt direkt an der Autobahn 81 und 3 km vom Autobahnkreuz Stuttgart hat es Anschluss an die A8.

Die Stadt liegt ca. 15 km südwestlich von Stuttgart. Sie ist die größte Stadt des Landkreises Böblingen und bildet zusammen mit der südlichen Nachbarstadt Böblingen ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden.

**Bildung:** Die Stadt Sindelfingen ist Träger von insgesamt 17 Schulen (6 Grundschulen, 3 Gemeinschaftsschulen, 3 Realschulen, 4 Gymnasien und 1 Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum (SBBZ) mit Förderschwerpunkt Lernen.

Insgesamt gibt es in Sindelfingen 44 Kindergärten. Auch die Betreuung durch den Verein für Tages- und Pflegeeltern e. V. ist für viele Familien eine gute Alternative.

**Objektnummer: 26455021 - 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 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: 26455021 - 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)**