

Sindelfingen

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

**CODE DU BIEN: 26455021**



**PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89,17 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

**CODE DU BIEN: 26455021 - 71065 Sindelfingen**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26455021 - 71065 Sindelfingen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26455021</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 89,17 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>3.5</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1975</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>339.000 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Rez de chaussée</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2024</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26455021 - 71065 Sindelfingen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>53.00 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>22.04.2030</b>	Classement énergétique	<b>B</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1975</b>

CODE DU BIEN: 26455021 - 71065 Sindelfingen

## La propriété



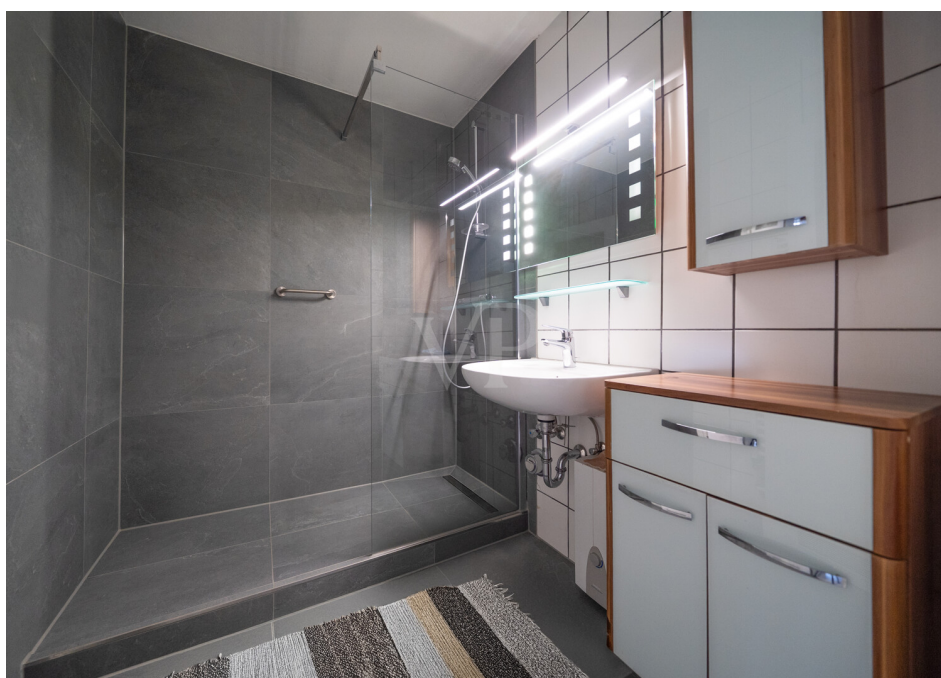
CODE DU BIEN: 26455021 - 71065 Sindelfingen

## La propriété



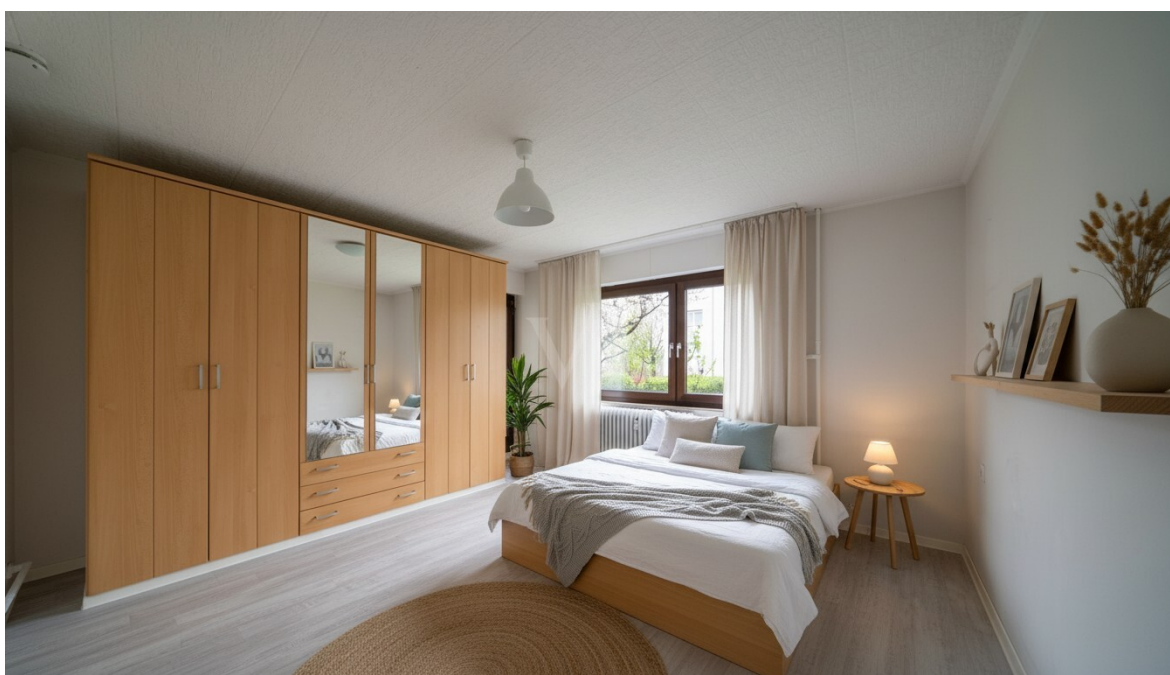
CODE DU BIEN: 26455021 - 71065 Sindelfingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26455021 - 71065 Sindelfingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26455021 - 71065 Sindelfingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26455021 - 71065 Sindelfingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26455021 - 71065 Sindelfingen

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 26455021 - 71065 Sindelfingen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26455021 - 71065 Sindelfingen**

## Une première impression

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.**

**CODE DU BIEN: 26455021 - 71065 Sindelfingen**

## **Détails des commodités**

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

**CODE DU BIEN: 26455021 - 71065 Sindelfingen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26455021 - 71065 Sindelfingen**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26455021 - 71065 Sindelfingen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Martina Oroz**

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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