Sindelfingen – Nord

Zeitlose Architektur und Wohnkomfort trifft auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

??????? ????????: 25455039

???? ??????: 859.000 EUR • ?????????: ca. 163,35 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 461 m²

??????? ????????: 25455039 - 71067 Sindelfingen – Nord

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25455039 - 71067 Sindelfingen – Nord

?? ??? ?????

??????? ????????	25455039
?????????	ca. 163,35 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1996
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	859.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2025
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 84 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25455039 - 71067 Sindelfingen – Nord

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	05.08.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ?????????? ?????????	55.20 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1996

??????? ????????: 25455039 - 71067 Sindelfingen – Nord

?? ???????

??????? ????????: 25455039 - 71067 Sindelfingen – Nord

?? ???????

??????? ????????: 25455039 - 71067 Sindelfingen – Nord

?? ???????

??????? ????????: 25455039 - 71067 Sindelfingen – Nord

?? ???????

??????? ????????: 25455039 - 71067 Sindelfingen – Nord

?? ???????

??????? ????????: 25455039 - 71067 Sindelfingen – Nord

?? ???????

??????? ????????: 25455039 - 71067 Sindelfingen – Nord

?? ???????

??????? ????????: 25455039 - 71067 Sindelfingen – Nord

?? ???????

??????? ????????: 25455039 - 71067 Sindelfingen – Nord

?? ???????

??????? ????????: 25455039 - 71067 Sindelfingen – Nord

?? ???????

??????? ????????: 25455039 - 71067 Sindelfingen – Nord

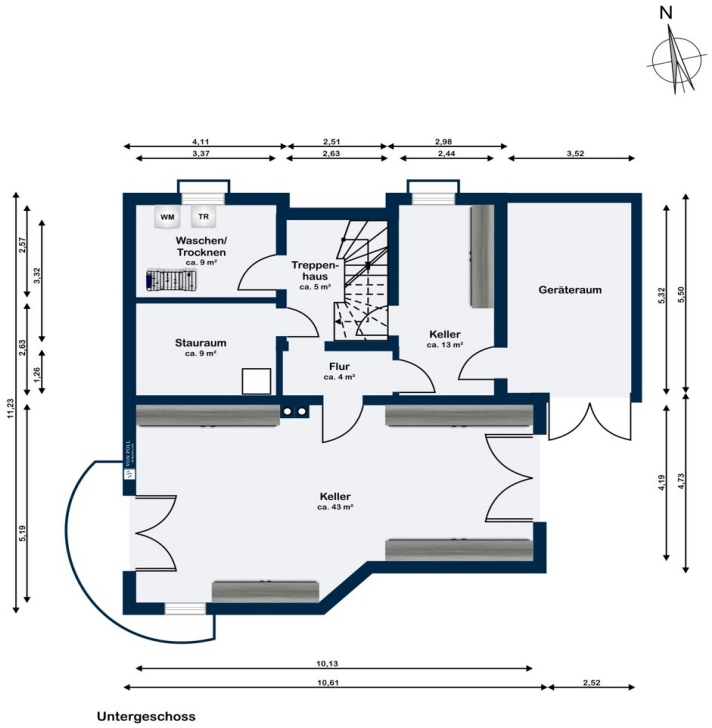
?? ???????

??????? ????????: 25455039 - 71067 Sindelfingen – Nord

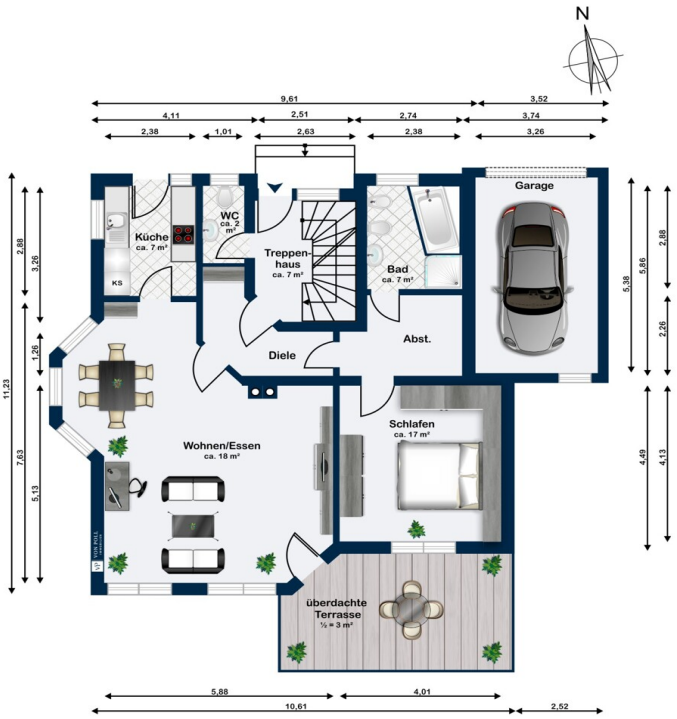
?? ???????

??????? ????????: 25455039 - 71067 Sindelfingen – Nord

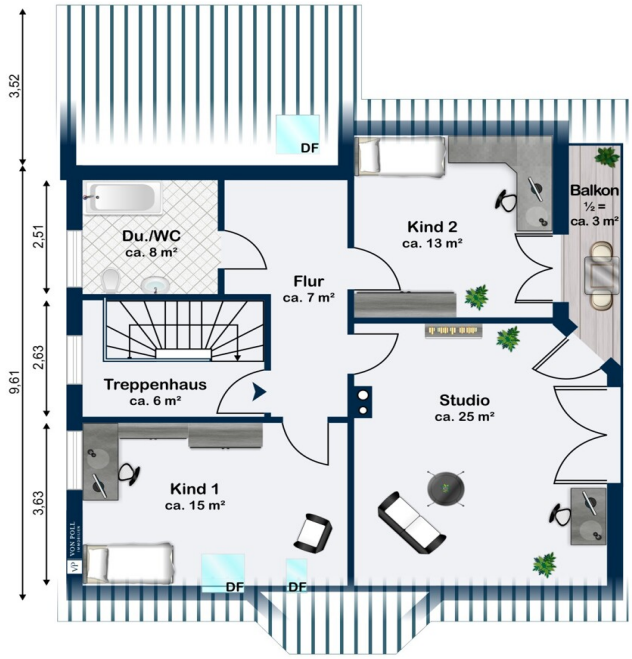
??????



Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25455039 - 71067 Sindelfingen – Nord

??? ????? ????????

Licht. Raum. Nachhaltigkeit – Ihr neues Zuhause in sonniger Lage
Willkommen in einem Zuhause, das mehr kann: Dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1996 ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern zum Leben, Durchatmen und Ankommen. Ideal für Familien oder Paare mit dem Wunsch nach Raum, Ruhe und einem verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen – ohne auf Komfort zu verzichten.
Auf einem sonnigen Eckgrundstück mit ca. 461?m² gelegen, bietet das Haus rund 163?m² Wohnfläche, verteilt auf fünf gut geschnittene Zimmer. Der großzügige Garten, die nachhaltige Haustechnik und das behagliche Wohnambiente machen diese Immobilie zu einem echten Wohlfühlort.

Der helle Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss überzeugt mit vielen Fensterflächen und Blick in den gepflegten Garten. Ein Kaminofen sorgt an kalten Tagen für wohlige Wärme und eine besondere Atmosphäre.
Die angrenzende Küche bietet viel Platz für gemeinsames Kochen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein vollwertiges Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche – ideal auch als Gäste- oder Arbeitsbereich.
Das gesamte Erdgeschoss wird über eine Fußbodenheizung beheizt.

Mehr Raum im Obergeschoss
Hier erwarten Sie drei Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang zum Südbalkon – perfekt für den Morgenkaffee. Das Tageslichtbad ist mit einer weiteren Badewanne ausgestattet.
Ein praktisches Extra: Im Flur sind Küchenanschlüsse vorhanden, sodass bei Bedarf eine separate Wohneinheit entstehen kann – ideal für Mehrgenerationenwohnen.

Nachhaltig leben – jeden Tag
Das Haus wurde zuletzt 2025 teilweise modernisiert, u.?a. durch die Dämmung der Ostfassade.
Die Photovoltaikanlage überzeugt laut Eigentümer mit ca. 400?€ monatlichem Ertrag inkl. Eigenverbrauch – belegbar durch Abrechnungen der Stadtwerke.
Moderne Solarthermieanlage (ca. 6?m²) für die Warmwassergewinnung und eine Regenwassernutzungsanlage für WC und Waschmaschine ergänzen das nachhaltige Konzept. Zwei unterirdisch verbaute Regenwasserzisternen ermöglichen zudem die kostenlose Gartenbewässerung sowie den Betrieb der Anlage – ressourcenschonend und effizient. Durch diese umgesetzten Maßnahmen, reduzieren Sie Ihre Nebenkosten enorm.

Alle Fenster sind mit Sicherheitsglas ausgestattet – ein Plus an Schutz und Komfort.

Mehr Möglichkeiten im Untergeschoss
Das großzügige Kellergeschoss mit teilweise Tageslicht bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten: Hobbyraum, Homeoffice oder Fitnessbereich – dank Fenstern und elektrischen Rollläden vielseitig nutzbar.

Garage & Außenbereich
Zur Immobilie gehört eine Garage mit Fenster sowie ein Stellplatz davor.
Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen und Gärtnern ein. Die überdachte Terrasse mit elektrisch steuerbarer Markise und Fernbedienung bietet angenehmen Sonnenschutz und schafft den idealen Rahmen für entspannte Sommerabende – ob in geselliger Runde mit Familie und Freunden oder in ruhiger Zweisamkeit mit sich selbst.

Dieses Einfamilienhaus vereint Komfort, Geborgenheit und Nachhaltigkeit in perfekter Balance. Die clevere Raumaufteilung, das potenzialreiche Obergeschoss, die gute Energiebilanz und die gepflegte Umgebung machen diese Immobilie zu einem Ort, an dem das Leben einfach gut ist.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Besichtigungstermine nur nach telefonischer Absprache und Vorlage einer Finanzierungsbestätigung möglich sind. So stellen wir sicher, dass wir uns ausreichend Zeit für Sie nehmen und Ihnen die Immobilie in aller Ruhe präsentieren können. Wir freuen uns sehr auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Sie persönlich beraten zu dürfen.

??????? ????????: 25455039 - 71067 Sindelfingen – Nord

????????????? ??? ???????

?Photovoltaikanlage mit Einspeisung
– Monatliche Erträge von ca. 400?€
? Solarthermieanlage ca. 6 m²
– Unterstützt die Warmwassergewinnung nachhaltig
??Zwei unterirdische Regenwasserzisternen
– Kostenfreie Gartenbewässerung und Versorgung von WC & Waschmaschine
? Moderne Regenwassernutzungsanlage
– Versorgung von WC-Spülung und Waschmaschine
– Gartenbewässerung über große Regenwasserzisternen
? Fußbodenheizung
– In Wohnräumen im EG für gleichmäßige, angenehme Wärme
? Sicherheitsglas in allen Fenstern
– Erhöhter Einbruchschutz im gesamten Haus
? Gemütlicher Kaminoffen im Wohnbereich
– Behaglichkeit und Wärme an kühlen Tagen
? Sonniger Südbalkon
– Zugang von beiden Schlafzimmer im Obergeschoss
? Terrasse und gepflegter Garten
– Mit elektrisch betriebener Markise und Fernbedienung für komfortablen Sonnenschutz
? Dämmung der Ostfassade (Modernisierung 2025)
– Energieeffizienter und angenehmer Wohnkomfort
? Keller mit Tageslicht
– Großzügige Nutzfläche, Fenster mit elektrischen Rollläden
? Leitungen für Küchenanschluss im OG
– Möglichkeit zur Einrichtung einer separaten Wohneinheit
? Sonniges Eckgrundstück
– Mehr Licht, Privatsphäre und Gestaltungsmöglichkeite

??????? ????????: 25455039 - 71067 Sindelfingen – Nord

??? ??? ??? ?????????

Diese charmante Immobilie liegt im begehrten Stadtteil Hinterweil, einem der ruhigsten und grünsten Wohngebiete Sindelfingens – unmittelbar an der Grenze zu Maichingen. Hier wohnen Sie in einer perfekten Balance aus städtischer Nähe und naturnaher Erholung.

Familienfreundlich & bestens angebunden.
Die Umgebung bietet alles, was das Herz begehrt: Die Grundschule Hinterweil und die Realschule sind schnell erreichbar, ebenso wie das Pfarrwiesengymnasium und das Unterriedengymnasium. Die Stadtteile Hinterweil und Maichingen sind durch ein zuverlässiges Busnetz verbunden – ideal für Kinder, Berufspendler und alle, die flexibel unterwegs sein möchten.
Mobilität trifft Lebensqualität.
Ob zur Arbeit im Mercedes-Benz-Werk oder zum entspannten Stadtbummel in die Sindelfinger Innenstadt – mit dem Fahrrad erreichen Sie Ihr Ziel in nur wenigen Minuten. Die Lage bietet sogar Anschluss an die Radfernwege, perfekt für alle, die gerne aktiv sind.
Natur direkt vor der Tür.
Das idyllische Eichholzer Täle lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Nachmittagen im Grünen ein. Hier beginnt die Naherholung direkt vor Ihrer Haustür – ein echtes Plus für alle, die Ruhe und Natur lieben.
Fazit
Ein Zuhause in Hinterweil bedeutet: entspanntes Wohnen mit kurzen Wegen, guter Anbindung und einem echten Gefühl von Lebensqualität. Die Nähe zu Maichingen erweitert Ihre Möglichkeiten – ohne auf die Ruhe und Geborgenheit eines gewachsenen Wohnviertels zu verzichten.

??????? ????????: 25455039 - 71067 Sindelfingen – Nord

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 55.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 ein 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.

??????? ????????: 25455039 - 71067 Sindelfingen – Nord

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Martina Oroz

Poststraße 59, 71032 Böblingen
Tel.: +49 7031 - 67 71 016
E-Mail: boeblingen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com