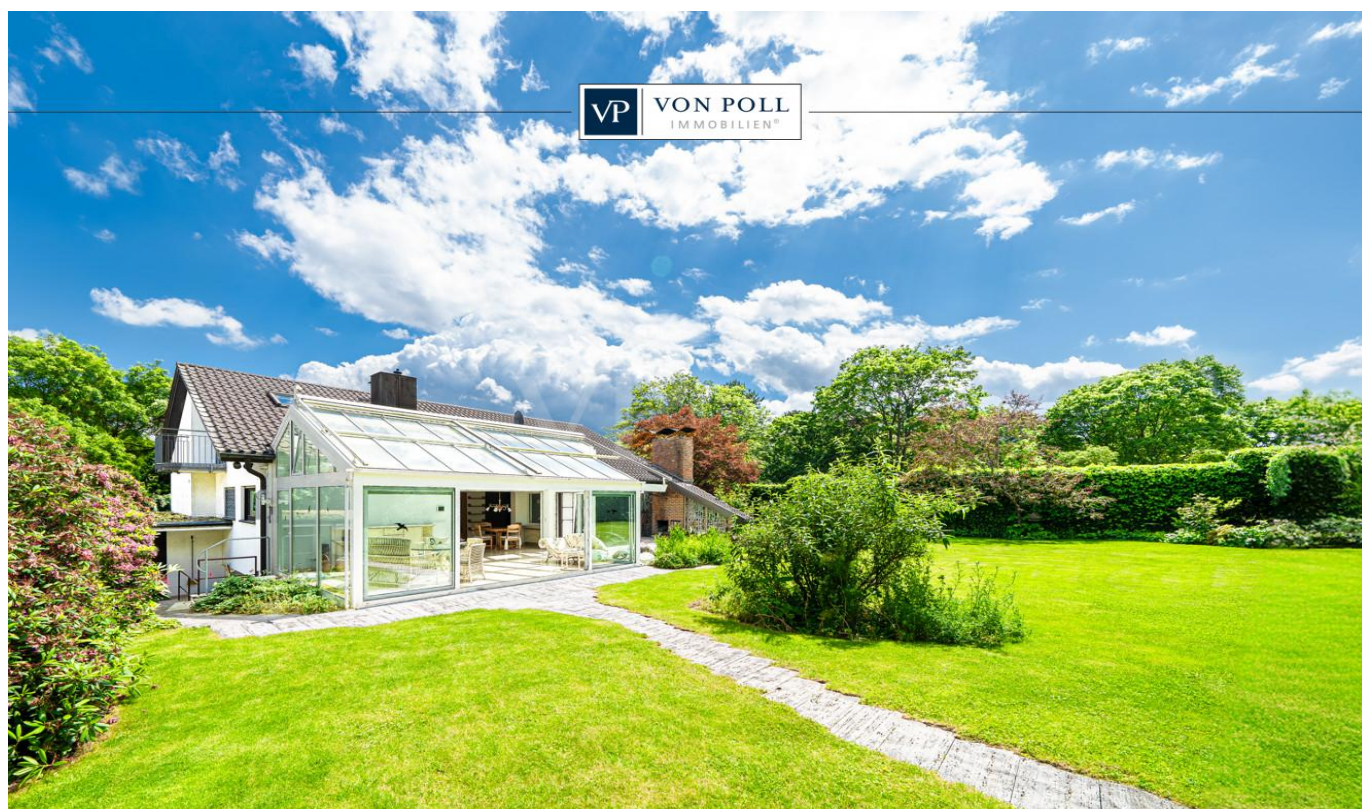


Sindelfingen – Sindelfingen

# Elegantes Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten

Objektnummer: 24455033



KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210,82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 1.070 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

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

Objektnummer: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24455033
Wohnfläche	ca. 210,82 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	949.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	217.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.05.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Die Immobilie



VP 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: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455033 - 71067 Sindelfingen – 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: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

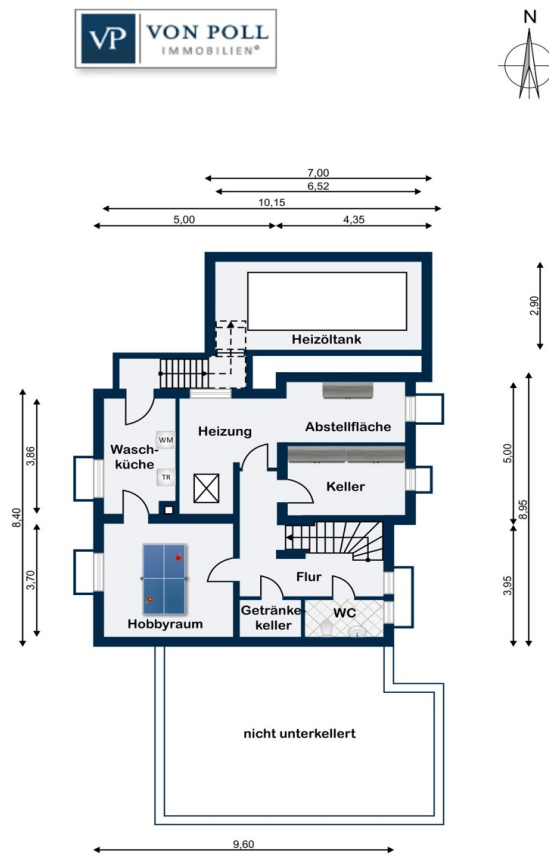
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

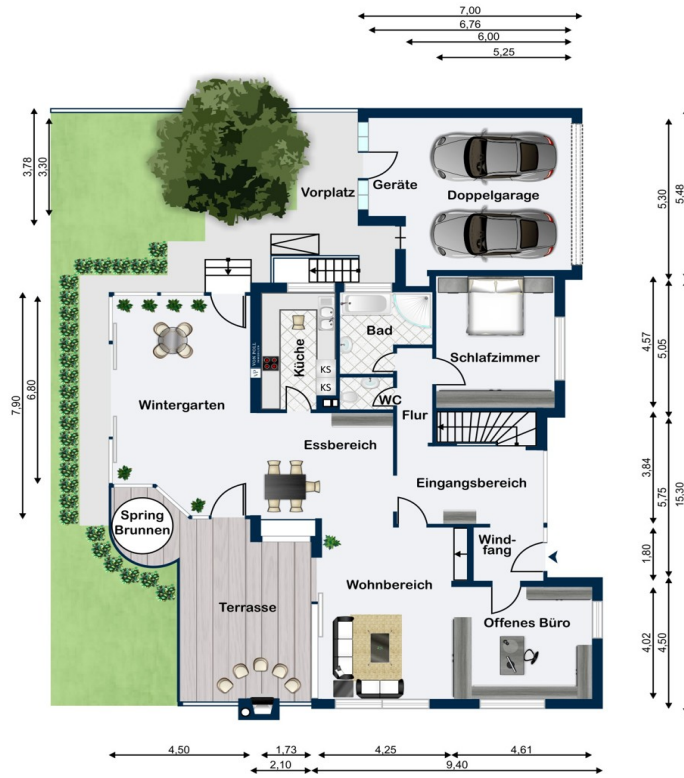
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

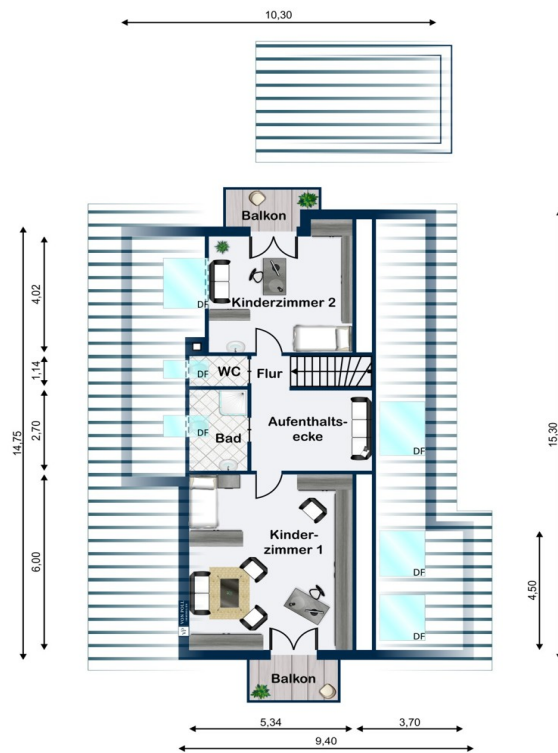
# Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss



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: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Ein erster Eindruck

Dieses repräsentative freistehende Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 211 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1.070 m<sup>2</sup> eine einzigartige Mischung aus urbaner Nähe und Wohnen im Grünen. Die Lage des Hauses ist eine ideale Kombination aus städtischem Leben und natürlicher Umgebung und eignet sich somit ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem exklusiven Zuhause sind. Das massiv erbaute Architektenhaus aus dem Baujahr 1960 (Fertigstellung 1961) wurde ständig instandgehalten und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die weitläufige und offene Raumaufteilung sorgt für ein elegantes Ambiente und ein optimales Wohngefühl. Das Haus verfügt über 5,5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Tagelicht-Badezimmer. Zudem stehen den Bewohnern 2 x kleine Balkone und eine große teilüberdachte Terrasse mit offenem Kamin und Springbrunnen zum Entspannen und Genießen zur Verfügung. Die Vielzahl an großen Fenstern und Glasfronten sorgt für eine helle und einladende Atmosphäre im gesamten Haus. Die sehr durchdachte Aufteilung des Hauses und die hochwertige Ausstattung sorgen für ein besonderes Flair, dass sowohl Wohnkomfort als auch Ästhetik vereint. Das Haus besticht durch sein einzigartiges Ambiente aus Transparenz und Behaglichkeit, welches ein elegantes und harmonisches Wohnen ermöglicht. Besonders beeindruckend ist der Wintergarten mit ca. 32 m<sup>2</sup>, der als lichtdurchströmter Raum mit idealer Belichtung dient. Die großen beiden Schiebetüren verbinden den Wohnbereich elegant und nahtlos mit dem fantastisch großen Garten. Das Anwesen ist von einer grünen Oase umgeben, die den Bewohnern Ruhe und sehr viel Privatsphäre bietet. Eine teilüberdachte Terrasse mit offenem Kamin lädt zum Verweilen im Freien ein. Ein Brunnen und Springbrunnen sorgen für eine besondere Ambiente im Garten. Oder verweilen Sie im Gartenpavillon und genießen den tollen Blick in Ihre Grünanlage. Eine Doppelgarage mit darunterliegender Tankraum und das große Untergeschoss bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und Lagermöglichkeiten. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass für eine Besichtigung eine aktuelle Finanzierungsbestätigung benötigt wird.

Objektnummer: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Ausstattung und Details

- Repräsentatives freistehendes Einfamilienhaus
- Mischung aus urbaner Nähe und Wohnen im Grünen
- Eingebettetes und uneinsichtiges Grundstück mit 1.070 m<sup>2</sup>
- Sehr hohe Privatsphäre
- Grüne Oase mit reichlich Platz zum Spielen oder Entspannen
- Elegantes Wohnen
- Einzigartiges Wohngefühl
- Optimale Aufteilung des Hauses
- Großzügige und offene Raumaufteilung
- Vielzahl an sehr großen Fenstern und Glasfronten
- Beeindruckender Wintergarten
- Besonderes Ambiente aus Transparenz und Atmosphäre
- Lichtreicher Wintergarten mit optimaler Belichtung
- Weiträumige und teilüberdachte Terrasse
- Terrasse mit offenem Kamin, Brunnen und Springbrunnen
- Doppelgarage
- Tankraum unter der Doppelgarage
- Separater Zugang zur Gartenfläche

Objektnummer: 24455033 - 71067 Sindelfingen – 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: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 217.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 24455033 - 71067 Sindelfingen – Sindelfingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Oroz

---

Poststraße 59 Böblingen  
E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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