

Sindelfingen – Mitte

\* Vielseitiges Einfamilienhaus - auch mit mehreren Generationen bewohnbar \*

????????? ??????????: 24081017



???? ??????: 1.594.200 EUR • ??????????: ca. 344,7 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 554 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24081017 - 71065 Sindelfingen – Mitte

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

???????? ??????????: 24081017 - 71065 Sindelfingen – Mitte

?? ??? ??????

???????? ??????????	24081017	????? ???????	1.594.200 EUR
????????????	ca. 344,7 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????	8	?????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????????????? ???	7	?????????	?????????
????????????		?????????????	?????????????
????????????	3	????????????????	ca. 130 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2000	????????????????????	????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24081017 - 71065 Sindelfingen – Mitte

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	62.18 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	14.05.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	B
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24081017 - 71065 Sindelfingen – Mitte

?? ?????????



??????? ???????: 24081017 - 71065 Sindelfingen – Mitte

?? ????????



??????? ????????: 24081017 - 71065 Sindelfingen – Mitte

?? ????????



???????? ??????????: 24081017 - 71065 Sindelfingen – Mitte

?? ?????????





??????? ???????: 24081017 - 71065 Sindelfingen – Mitte

?? ????????



???????? ??????????: 24081017 - 71065 Sindelfingen – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 24081017 - 71065 Sindelfingen – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 24081017 - 71065 Sindelfingen – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 24081017 - 71065 Sindelfingen – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 24081017 - 71065 Sindelfingen – Mitte

?? ?????????



## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE IHRE  
WUNSCHFINANZIERUNG AUS  
RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

### AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,32% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,24% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,15% p.a.	3,25% p.a.
10 Jahre	3,24% p.a.	3,32% p.a.
30 Jahre	3,82% p.a.	3,91% p.a.

Stand per 07.05.2024

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

???????? ??????????: 24081017 - 71065 Sindelfingen – Mitte

?? ?????????

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

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

??????? ???????: 24081017 - 71065 Sindelfingen – Mitte

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

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus auf einem ca. 554 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 345 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 7 Schlafzimmern und 3 Bädern, ist dieses Haus ideal für eine große Familie oder lässt sich flexibel in bis zu drei separate Einheiten unterteilen. Das im Jahr 2000 erbaute Haus befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und beeindruckt durch seine gehobene Ausstattung. Ausgestattet mit einer Gas-Zentralheizung, unterstützt durch Solarthermie und einer Wärmeverteilung über die Fußbodenheizung, bietet das Haus höchsten Wohnkomfort. Im Untergeschoss befindet sich unter anderem ein sehr großer Hobbyraum mit einer neuwertigen Küchenzeile und einem modernen Schwedenofen. Dieser Bereich kann ganz schnell in eine eigenständige 2-Zimmer-Wohnung mit Bad und offener Küche umgewandelt werden. Der sehr große Raum mit der Heizungsanlage bietet zusätzlichen Platz für eine Sauna. Im Erdgeschoss befindet sich eine zeitlose Leicht-Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte und hochwertigen Geräten und ein gemütlicher Heizkamin. Von der sonnigen Terrasse kommt man direkt in den kleinen, sehr gepflegten und gestalterisch angelegten Garten. Im Obergeschoss sind das Hauptschlafzimmer mit Ankleide, zwei Kinderzimmer mit großem Süd-Balkon und das Tageslichtbad mit Wanne und separater Dusche untergebracht. Erd- und Obergeschoss könnten auch intern zu einer Wohnung mit ca. 194 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ausgesprochen großzügigen Wohn- und Schlafbereichen verbunden werden. Das Dachgeschoss kann sowohl als eine weitere 2-Zimmer-Wohnung mit Bad und offener Küche als eigenständige Wohneinheit oder als weitere Kinderzimmer oder als Büro genutzt werden. Auch hier gibt es einen schönen Süd-Balkon mit Blick bis auf das Flugfeld. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören eine Regenwasserzisterne für nachhaltiges Wassermanagement, moderne Sicherheitssysteme inklusive Alarmanlage mit separaten Meldezonen und Video-Gegensprechanlagen auf allen Ebenen sowie eine Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder. Eine Doppelgarage mit elektrischen Toren und ein zusätzlicher Außenstellplatz runden das Angebot ab. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



??????? ???????: 24081017 - 71065 Sindelfingen – Mitte

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

- teilbar in bis zu drei separaten Einheiten:  
Heizung, Wasser, Strom, Klingeln, etc. schon getrennt angelegt
- \_UG: 2-Zimmer-Wohnung mit Bad und offener Küche (vorhanden)
- \_EG und OG können auch intern verbunden werden
- \_DG: 2-Zimmer-Wohnung mit Bad und offener Küche (Anschlüsse vorhanden)
- Fußbodenheizung (im Erdgeschoss mit zusätzlichen Radiatoren)
- Gas-Zentralheizung mit Solarthermie und Pufferspeicher
- Heizkamin im Erdgeschoss
- Schwedenofen im Untergeschoss
- Regenwasserzisterne (6.000 l)
- Alarmanlage mit separaten Meldezonen
- Fenster- und Türkontakte für Außenabsicherung
- Video-Gegensprechanlage für EG, OG und DG
- Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder
- 2-fach Kunststoff-Isolierglas-Sprossenfenster; im EG und UG abschließbar
- Rollläden: in EG und UG (Wohnbereich) elektrisch, in OG und DG manuell
- Einbauküche im EG von Leicht mit Granit-Arbeitsplatte und hochwertigen Geräten
- Einbauküche im UG mit neuwertigen Geräten
- Doppelgarage mit elektrischen Toren
- Außenstellplatz

??????? ???????: 24081017 - 71065 Sindelfingen – Mitte

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

Sindelfingen ist ein starker, dynamischer Wirtschaftsstandort - in erster Linie wegen seiner hervorragenden Lage innerhalb der Metropolregion Stuttgart. Die Stadt liegt in Mitte des Landes Baden-Württemberg, etwa 15 Kilometer südwestlich von Stuttgart, und ist größtenteils als Standort der Automobilindustrie bekannt. Sie ist die größte Stadt des Landkreises Böblingen und bildet, zusammen mit der Nachbarschaft Böblingen, ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Verkehrstechnisch ist Sindelfingen ausgesprochen gut zu erreichen; der internationale Flughafen Stuttgart-Echterdingen und die Messe Stuttgart sind gerade einmal 15 Autominuten entfernt. Zudem ist Sindelfingen mit drei Anschlüssen direkt an die Autobahn 81 angebunden und bietet so die Möglichkeit, schnell in die Region zu gelangen. In weniger als einer Stunde erreicht man bequem den Schwarzwald und die Schwäbische Alb. Innerhalb von zwei Stunden den Bodensee. Das Haus befindet sich in einer zentralen, aber dennoch ruhigen Lage in Sindelfingen am Goldberg. Diese exklusive Wohngegend bietet Ihnen den perfekten Rückzugsort inmitten des städtischen Trubels, ohne auf die Vorzüge einer ausgezeichneten Infrastruktur verzichten zu müssen. Dieses vielseitige Einfamilienhaus kombiniert hohen Wohnkomfort mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer erstklassigen Lage. Einrichtungen wie die internationale Schule, das Goldberg-Gymnasium, alle weiteren Schulformen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind mit dem ÖPNV-Netz einfach zu erreichen. Die Kliniken von Sindelfingen und Böblingen ist schnell mit dem Auto zu erreichen. Ungefähr in derselben Zeit gelangt man zur Mineraltherme Böblingen oder dem Badezentrum Sindelfingen. Nicht zu vergessen ist das pulsierende Stadtleben Sindelfingens: Eine Vielzahl an Geschäften und Märkten lädt zum Bummeln ein. Der Sindelfinger Wochenmarkt ist mit seinem reichhaltigen, frischen Angebot einer der beliebtesten Wochenmärkte der Umgebung. Das Wohn- und Gewerbegebiet Flugfeld Böblingen/Sindelfingen, das Forum für Fahrkultur-Motorworld Region Stuttgart in Böblingen, sowie das Gewerbegebiet Hulb befinden sich in nur rund zwei Kilometer Entfernung.

??????? ???????: 24081017 - 71065 Sindelfingen – Mitte

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 62.18 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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 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.

???????? ??????????: 24081017 - 71065 Sindelfingen – Mitte

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

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

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44 ???????????  
E-Mail: stuttgart@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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