

# Exposé

## Wohnung in Sindelfingen

**4 Zimmer ETW in Sindelfingen, EBK, Garage, kernsaniert,  
barrierefrei OHNE Makler**



Objekt-Nr. **OM-286779**

### Wohnung

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:  
Tobias Rein  
Telefon: 0152 05886493

Sommerhofenstraße 244  
71067 Sindelfingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Etagen	15	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	101,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	520 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende und sanierte Wohnung in der 14. Etage befindet sich in Sindelfingen Nord im sogenannten Stelzenhochhaus.

Die Wohnung verfügt über 3 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, eine geschlossene Küche, 2 Toiletten, einen Abstellraum und ein Badezimmer mit Badewanne.

Alle Zimmer haben komplette Fensterfronten und teilweise direkten Zugang zum Balkon.

Es gibt zwei Aufzüge, mit denen Sie die Wohnung komplett barrierefrei und ebenerdig erreichen können.

Jedes Zimmer besticht durch große Fensterfronten und teilweise direkten Zugang zum geräumigen Balkon, der einen beeindruckenden Blick auf die umliegenden Wälder freigibt. Ein zusätzlicher Abstellraum auf dem Balkon bietet Platz für den Grill oder ähnliches.

Zur Wohnung gehört eine abschließbare Einzel-Garage. Es gibt außerdem ein zusätzliches Kellerabteil für extra Stauraum.

In den vergangenen Jahren wurde das Gebäude umfassend saniert und energetisch auf den neuesten Stand gebracht, einschließlich Erneuerung von Heizung, Dach, Fassade und Aufzügen. Die Instandhaltungsrücklage beträgt ca. 70.000 EUR; derzeit sind keine größeren Maßnahmen geplant.

Aktuell ist die Wohnung an eine berufstätige Wohngemeinschaft vermietet, was sie auch für Kapitalanleger interessant macht. Es handelt sich um einer 3er Berufstätigen WG und die Kaltmiete beträgt 1.570 EUR inkl. Garage.

Diese Wohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage und ist sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren eine attraktive Gelegenheit.

## Ausstattung

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Das Hausgeld ist aktuell relativ hoch (520 mtl.) , da noch ein KfW Darlehen mit 0% Zins aus von der energetischen Sanierung zurückgeführt wird. Dieses ist 2026 abgelöst.

## Lage

Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an Renningen (Bosch), Leonberg (GEZE), Stuttgart (Step, Uni) und Böblingen (Flugfeld, Hulb) innerhalb von 15 Minuten mit dem Auto. Restaurants, Supermärkte, Post, Banken und Apotheken sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	65,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Ausblick

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer



Bad

# Exposé - Galerie



WC 1



WC 2

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Spielplatz

# Exposé - Grundrisse



Grundriss