

# Exposé

## Wohnung in Sindelfingen

**"Verkauft! " Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen und wünschen eine unverbindliche Beratung?**



Objekt-Nr. **OM-318792**

### Wohnung

Verkauf: **309.000 €**

Ansprechpartner:  
Aret Merdinyan  
Mobil: 0162 4117239

Friedrich-Ebert-Str. 11  
71067 Sindelfingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	200
Hausgeld mtl.	437 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive 3,5-Zimmer-Wohnung in Sindelfingen vereint stilvollen Wohnkomfort mit erstklassiger Ausstattung und einer Lage, die keine Wünsche offen lässt. Nach einer umfangreichen Komplettsanierung im Jahr 2018/19 präsentiert sich die Wohnung in modernem Design und hochwertiger Bauweise, die Qualität und Eleganz in jeder Ecke spürbar machen. Großformatige Fliesen verleihen den Räumen ein edles Ambiente, während Glastüren für lichtdurchflutete Offenheit sorgen. Für ein angenehmes Wohnklima ist die Wohnung zudem mit einer effektiven Trittschalldämmung ausgestattet.

Alle Türen haben eine großzügige Durchgangsbreite von 95 cm, sodass sämtliche Zimmer problemlos und bequem zugänglich sind. Damit eignet sich die Wohnung nicht nur ideal für Familien und ältere Menschen, sondern bietet auch Menschen mit Mobilitätseinschränkungen die Möglichkeit, sich frei und unabhängig in allen Räumen zu bewegen.

Die großzügige Einbauküche (20.000,- € Neupreis) ist ein echtes Highlight und wurde mit Markengeräten hochwertig ausgestattet – ein Paradies für ambitionierte Hobbyköche und ein eleganter Mittelpunkt des Wohn-/Essbereichs. Die neue Wohnungseingangstür sorgt mit Brand- und Einbruchschutz für höchsten Sicherheitsstandard und maximale Privatsphäre.

Ein weiteres Plus dieser Wohnung sind die zwei Balkone, die Ihnen einen traumhaften Blick ins Grüne bieten. Hier genießen Sie die Natur direkt vor der Haustür und gleichzeitig die Vorteile einer hervorragenden Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, eine Bushaltestelle für eine schnelle Anbindung, ein Kinderspielplatz sowie idyllische Wanderwege, die zu erholsamen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen.

Im Jahr 2019 wurde das Haus modernisiert und mit drei neuen Aufzügen ausgestattet, die für eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit aller Etagen sorgen. Zusätzlich wurde eine Rollstuhlrampe integriert, um den Zugang zum Gebäude noch einfacher und barrierefrei zu gestalten.

Diese Wohnung vereint gehobenes Wohnen mit einem naturnahen Umfeld und optimaler Anbindung – ideal für alle, die auf der Suche nach einem besonderen Zuhause sind, das in Sachen Qualität und Lage höchsten Ansprüchen gerecht wird.

## Ausstattung

- Hausmeisterservice
- Barrierefreier Zugang zur Wohnung
- Balkon
- Fußbodenheizung im Bad
- WC mit integrierter Umluft
- Komplette Badsanierung 2018/19
- Wohnungssanierung 2018/19
- Neue Stromleitungen mit Verteilerkasten
- 60 x 60 cm Bodenfliesen mit Trittschalldämmung
- Neue Wohnungseingangstüre (Brand-Einbruchschutz)
- Teilweise elektrische Rollläden
- Tlw. Glaszimmertüren
- Durchgangsbreite Zimmertüren 95 cm
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten 2019

(Neupreis 19.520,- €)

- 3 neue Aufzüge im Haus
- Glasfasernetz
- Bushaltestelle direkt am Haus
- Einkaufsmöglichkeiten i.d. Nähe
- Kinderspielplatz
- Zahlreiche Wanderwege

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Angaben gemäß § 5 TMG

Aret Merdinyan Meridian Grund & Boden

Seidenstraße 61

70174 Stuttgart

Kontakt

Telefon: +4971116128255

E-Mail: ma@meridian-gb.de

Gewerbeanmeldung

Die Gewerbeanmeldung nach §34 c GewO wurde am 31.08.2012 durch Stadt Stuttgart Gewerbeamt erteilt.

EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:  
<https://ec.europa.eu/consumers/odr/>.

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Verbraucherstreitbeilegung/Universalschlichtungsstelle

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Quelle:

<https://www.e-recht24.de/impressum-generator.html>

## Lage

Sindelfingen ist eine wirtschaftlich bedeutende Stadt in Baden-Württemberg, die insbesondere durch die Präsenz der Automobilindustrie bekannt ist. Hier befindet sich das Mercedes-Benz-Werk, ein der größten Arbeitgeber in der Region und ein wesentlicher Treiber der lokalen Wirtschaft. Dies zieht viele Fachkräfte und Unternehmen der Zulieferindustrie an, was die Stadt zu einem attraktiven Standort für Arbeitskräfte und Investitionen macht. Neben der Automobilindustrie gibt es in Sindelfingen auch zahlreiche kleinere und mittelständische Unternehmen, vor allem im Bereich Maschinenbau und Dienstleistung.

Für Freizeitaktivitäten und Erholung bietet Sindelfingen eine gute Mischung aus Kultur und Natur. Das Badezentrum Sindelfingen ist bekannt für seine vielfältigen Schwimm- und Wellnessangebote.

Im Bereich Shopping ist Sindelfingen ebenfalls gut ausgestattet. Die Mercedes-Benz-Arkaden bieten ein modernes Einkaufszentrum mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und Gastronomieangeboten. Zudem ist das Breuningerland Sindelfingen, eines der größten Einkaufszentren der Region, ein beliebter Anlaufpunkt für Shoppingliebhaber aus der Umgebung. Hier findet man ein großes Sortiment an nationalen und internationalen Marken sowie eine Vielzahl an Restaurants und Cafés.

Das Mehrfamilienhaus ist ideal gelegen, da sich eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe befindet, die eine schnelle Anbindung an die umliegenden Stadtteile und die Region ermöglicht. Für den täglichen Bedarf stehen nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, was kurze Wege und eine komfortable Versorgung gewährleistet.

Auch für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Ein Kinderspielplatz in der Nähe sorgt für eine ideale Freizeitmöglichkeit für Kinder direkt vor der Haustür. Ferner laden zahlreiche Wanderwege in der Umgebung zu Erholung und Naturerlebnissen ein. Diese Routen durch den Stadtwald und umliegende Grünflächen bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging und Entspannung in der Natur.

Zusammenfassend überzeugt die Lage des Hauses in Sindelfingen mit hervorragender Anbindung, kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, familienfreundlichen Einrichtungen und Freizeitangeboten für Naturliebhaber.

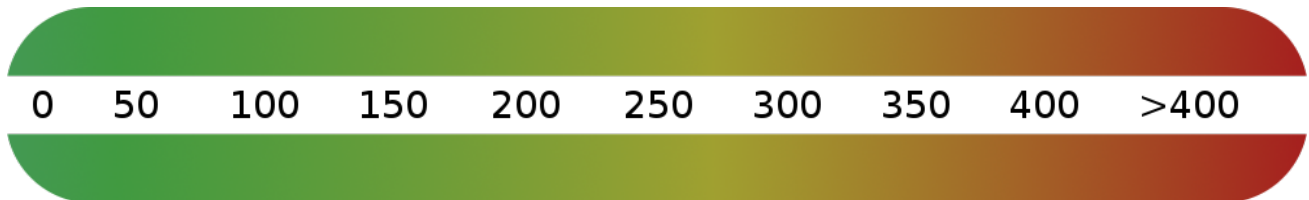
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	107,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Anschrift:  
Friedrich-Ebert-Str. 11  
71067 Sindelfingen



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

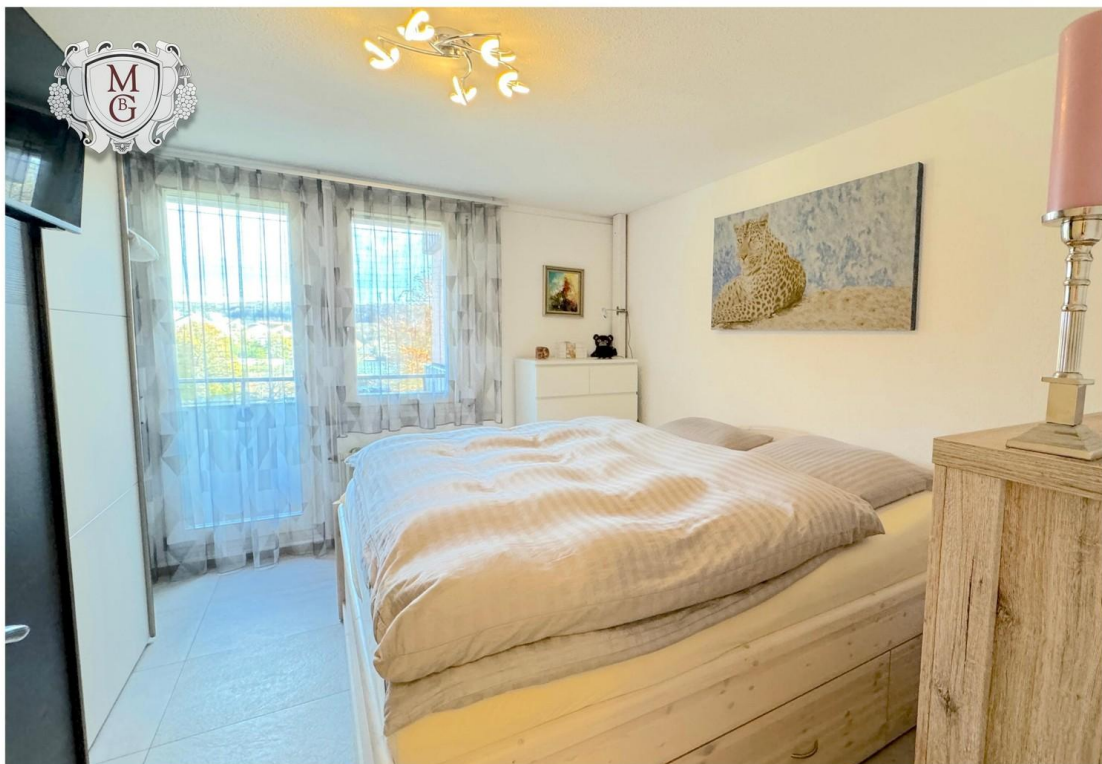


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

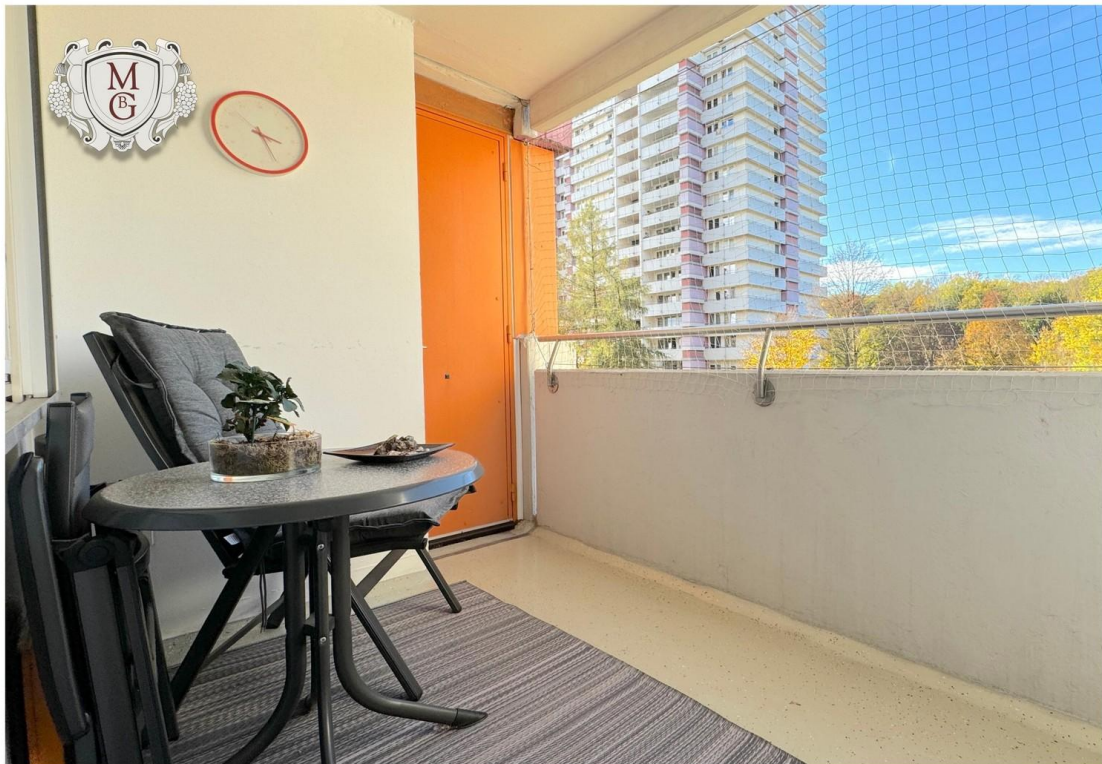


# Exposé - Galerie



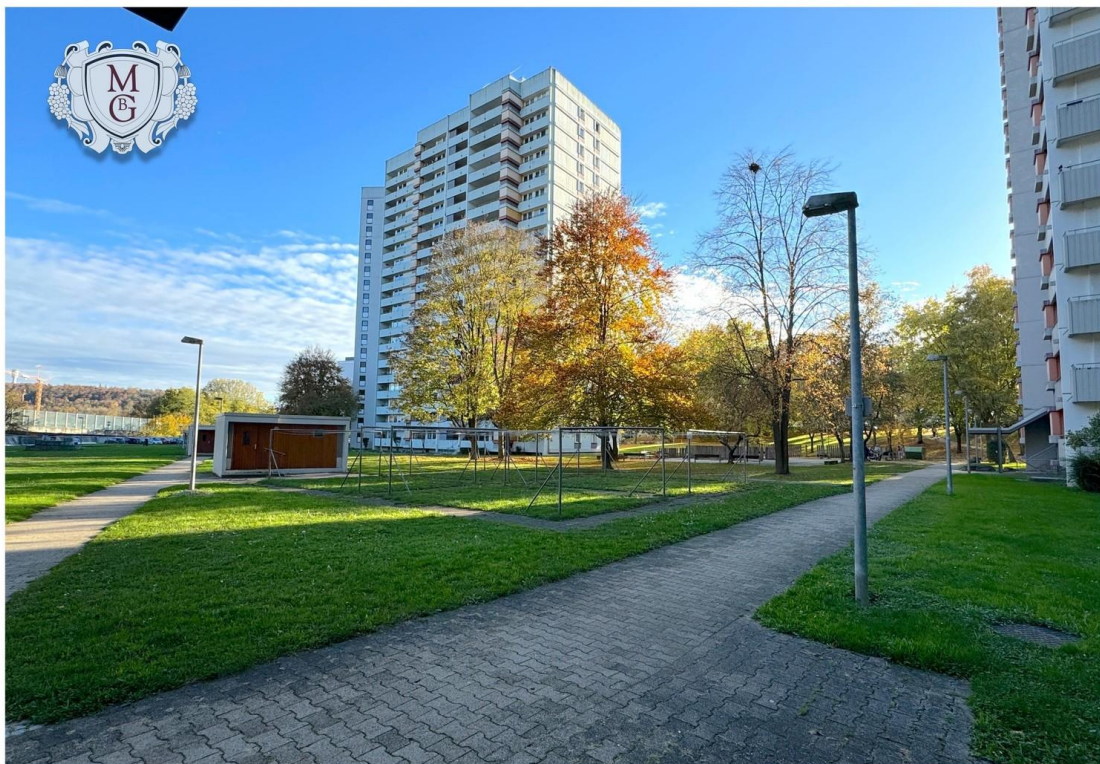
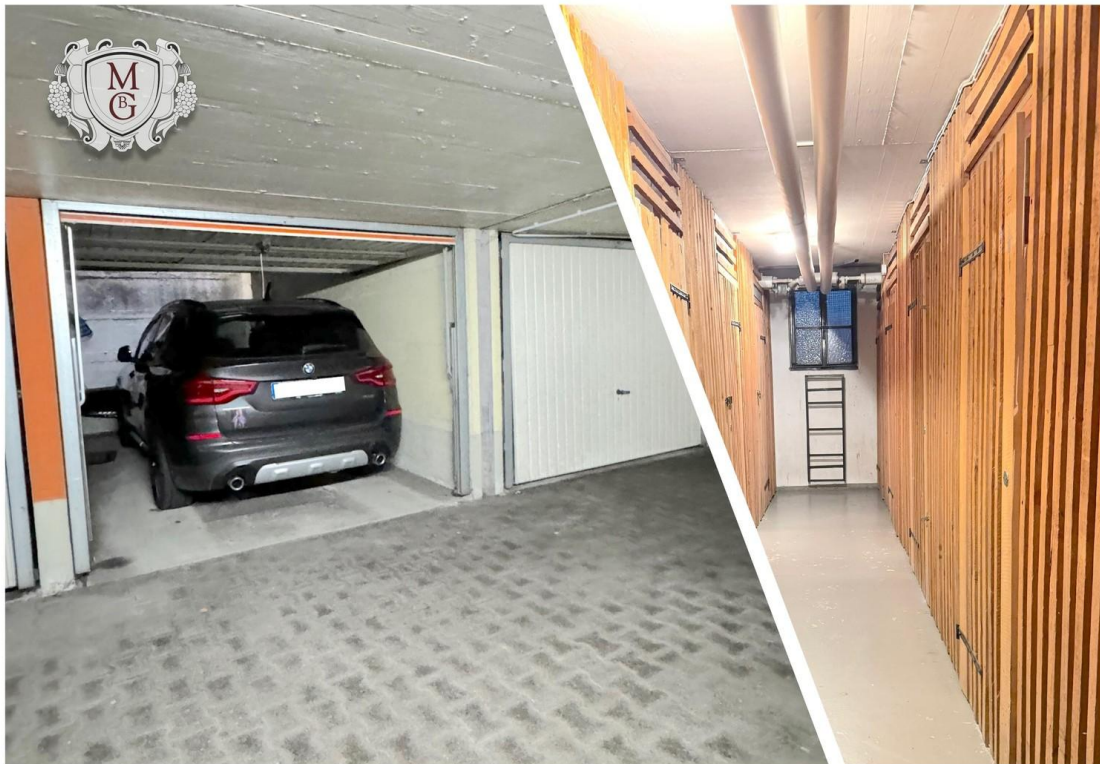


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Objektart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1974
Sanierungsjahr	2018/19
Grundstück	Ca. 1580 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	Ca. 86,64 m <sup>2</sup>
Flurstück:	7900/1
Zimmer	3,5
Etage:	4
Heizungsart	Fernwärme
Energieverbrauch	107,1 kWh(m <sup>2</sup> .a)
Hausgeld	437,- €
Kaufpreis Wohnung	309.000,-
Kaufpreis Garage	20.000,- €
Gesamtpreis	<u>329.000,- €</u>
Maklercourtage	Fällt nicht an!

## Ihre Vorteile auf einen Blick

- Hausmeisterservice
  - Barrierefreier Zugang zur Wohnung
  - Balkon
  - Fußbodenheizung im Bad
  - WC mit integrierter Umluft
  - Komplette Badsanierung 2018/19
  - Wohnungssanierung 2018/19
  - Neue Stromleitungen mit Verteilerkasten
  - 60 x 60 cm Bodenfliesen mit Trittschalldämmung
  - Neue Wohnungseingangstüre (Brand-Einbruchschutz)
  - Teilweise elektrische Rollläden
  - Tlw. Glaszimmertüren
  - Durchgangsbreite Zimmertüren 95 cm
  - Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten 2019 (Neupreis 19.520,- €)
  - 3 neue Aufzüge im Haus
  - Glasfasernetz
  - Bushaltestelle direkt am Haus
  - Einkaufsmöglichkeiten i.d. Nähe
  - Kinderspielplatz
  - Zahlreiche Wanderwege
- Und vieles mehr...

*Herzlich Willkommen*

bei  
MERIDIAN Grund & Boden



Seit über 14 Jahren begleiten wir unsere Investoren vertrauensvoll auf dem Weg zum erfolgreichen Vermögensaufbau mit Immobilien. Von den ersten Überlegungen, über die sorgfältige Auswahl der Objekte, bis hin zur Finanzierung und Vermietung, stehen wir Ihnen bei jedem Schritt als verlässlicher Partner zur Seite.

Unser Ziel ist es, Ihnen maßgeschneiderte Lösungen zu bieten, die Erfolge und Sicherheit versprechen.

Unsere interaktiven Exposés setzen neue Maßstäbe in Design und Transparenz, um Ihre Immobilienerfahrung auf höchstem Niveau zu gestalten.

Sie bieten Ihnen nicht nur ästhetisches Design, sondern auch umfassende Einsichten in die Details.

Mit der Integration von Videos, Verlinkungen und direkt abrufbaren Dokumenten schaffen wir eine Welt, in die Sie tief eintauchen können.

Entdecken Sie die neuen Möglichkeiten des Immobilieninvestments.

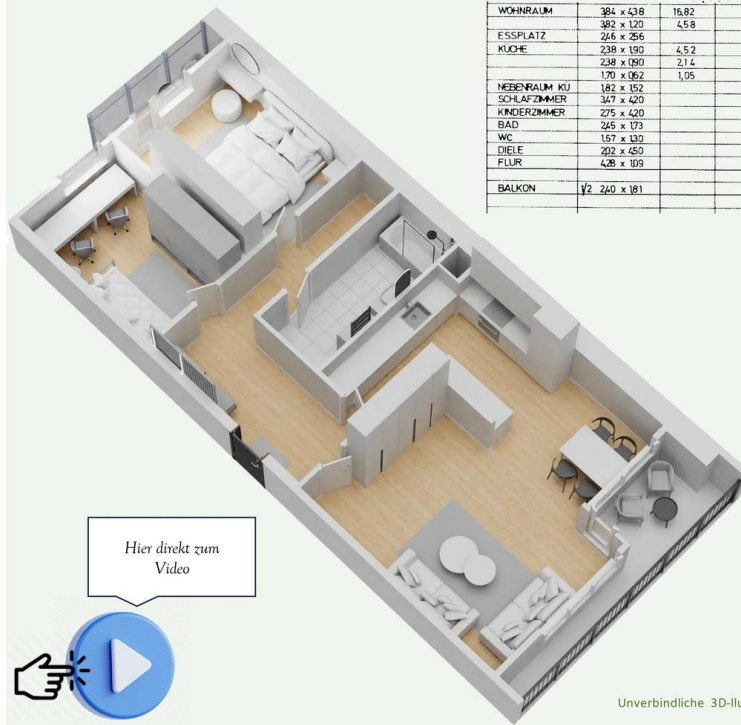
Innovativ, informativ und inspirierend.

Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen Ihr Investment zu gestalten.

*A. Merdinyan*  
Founder and Owner



# Exposé - Grundrisse



WOHNRAUM	384 x 438	16,92	
	382 x 120	4,58	21,40
ESSPLATZ	246 x 256		6,30
KUCHE	238 x 190	4,52	
	238 x 090	2,14	
	170 x 062	1,05	7,71
NEBENRAUM KU	182 x 152		2,77
SCHLAFZIMMER	347 x 420		14,57
KINDERZIMMER	275 x 420		11,55
BAD	265 x 173		4,58
WC	157 x 139		2,17
DIELE	202 x 450		9,09
FLUR	4,28 x 108		4,67
			84,67
BALKON	√2 240 x 181		2,17
			86,84 m <sup>2</sup>

Hier direkt zum  
Video



Unverbindliche 3D-Illustration

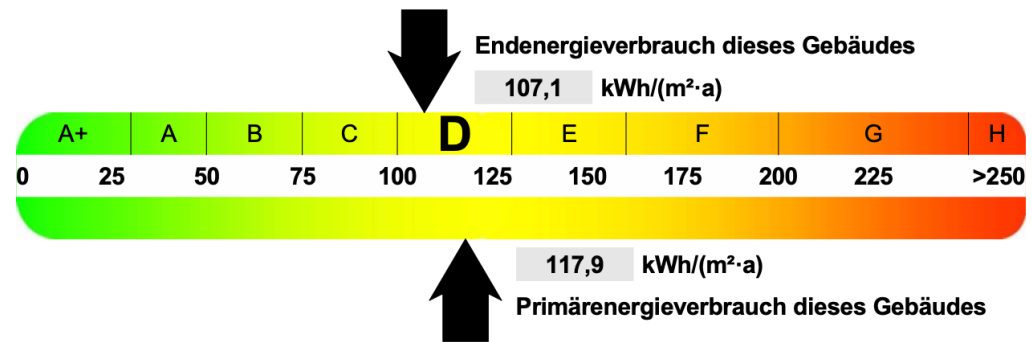
# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.



## Energieausweis

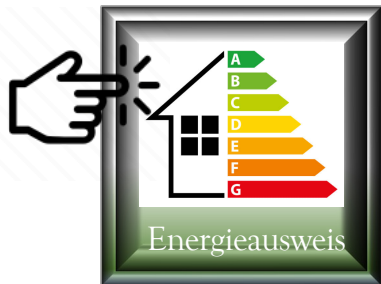
### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

107,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)







Folgen Sie uns auf Social Media!



*Meridian Grund & Boden*  
*Aret Merdinyan*  
*Geschäftsführer*

**0162 - 411 72 39**  
Seidenstr. 61  
D-70174 Stuttgart

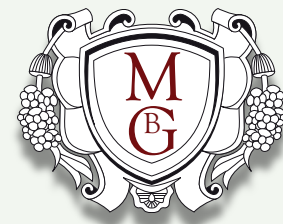
[info@meridian-gb.de](mailto:info@meridian-gb.de)  
[www.meridian-gb.de](http://www.meridian-gb.de)





„SETZEN SIE AUF DIGITALE SICHBARKEIT –

Für einen schnellen und erfolgreichen  
Verkauf Ihrer Immobilie!“



M E R I D I A N  
G R U N D & B O D E N

Seit 2010

Ihre Immobilie ist mehr als nur ein Gebäude – sie ist ein Ort voller Erinnerungen, geprägt von Ihrer Zeit, Liebe und Sorgfalt. Jeder Raum erzählt seine eigene Geschichte, jede Ecke trägt ein Stück Ihrer Persönlichkeit. Deshalb überlassen Sie nichts dem Zufall. Ihre Immobilie verdient eine Präsentation, die ihren individuellen Charakter und Wert respektvoll widerspiegelt.

Wir setzen auf eine maßgeschneiderte Präsentation, die den Charme und die Einzigartigkeit Ihrer Immobilie in den Medien hervorhebt. Neben gezielter Online-Präsenz bieten wir auch eine eigene Homepage, ansprechende Videoinhalte, hochwertige Bildergalerie, die Ihre Immobilie lebendig und emotional präsentieren. Über modernes Internetmarketing erreichen wir schneller interessierte Käufer und schaffen sofortige Begeisterung.

Nutzen Sie die Kraft der modernen Medien und profitieren Sie von einer größeren Reichweite!

kontaktieren Sie uns für ein erstes, unverbindliches Beratungsgespräch!



*A. Merdinyan*  
Inhaber