

Exposé

Mehrfamilienhaus in Sindelfingen

Traumhafte 4 MFH-Stadtvilla auf Neubauniveau in perfekter Lage - Zentral & ruhig



Objekt-Nr. **OM-319227**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.065.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Baric

71065 Sindelfingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	750,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	13,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	348,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	120,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser 4-Familien-Stadtvilla handelt es sich um ein ganz besonderes Objekt. Es befindet sich in zentraler, ruhiger und bevorzugter Lage von Sindelfingen Ost. Das Haus ist Richtung Süden ausgerichtet, somit ist permanentes angenehmes Tageslicht im Haus gegeben und ein Sonnenbad auf den Terrassen und Balkonen zu jeder Tageszeit möglich. Das große Eckgrundstück bietet Ihnen viele Möglichkeiten, wie z.B. Platz für einen Spielrasen, Sommerküche, Erweiterung von Parkplätzen oder auch ein Anbau von Gewerbefläche wie z.B. Arztpraxis, Friseur, AirBnB uvm.

Ausstattung

- Neues Dach
- Neue Gauben
- Neue Fenster 3-fach verglast - KfW 55
- Elektrische Jalousien / Raffstore
- Neue Fassade und Dämmung
- Kabelvorbereitung für Kameraüberwachung
- Videosprechanlage
- Fingerprint Haustüre (Schüco)
- Moderner Fischgrät-Parkett
- Moderner, edler und fugenloser Microzementboden in Bädern, Küche, Treppe
- Integrierte Badnischen
- Treppenlicht mit Bewegungssensor
- Verlegte Kabel für Deckenlautsprecher
- Hochwertige Küche mit Dekton Arbeitsplatte, Wärmeschublade, Downdraft (Dunstabzug) Zusatzkosten 40.000,00€
- Doppelgarage Zusatzkosten 60.000€

Mit Doppelgarage und der neuen Exklusivküche liegt der Gesamtpreis für das Objekt bei 2.165.000,00€

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Baufenster ist nicht ausgeschöpft und bietet Entwicklungspotential. Somit könnte man hier durchaus weiteren Wohn- oder Gewerberaum anbauen.

In der Nähe sind einige neue Hotels, daher eignet sich diese Immobilie hervorragend für Eigenutzung in Kombination für hochrentable Sondervermietung (AirBnB, Booking) oder z.B. Arztpraxis, Friseur, Autohandel, diverse Kanzleien, Agenturen, Gastro uvm.

Lage

Sindelfingen Ost

- Eckgrundstück

- Gegenüber unbebaubarer Grünstreifen / Daher zentral & ruhig
- Südausrichtung
- Kindergarten 200 m
- Zahnarzt / Allgemeinarzt 200 m
- Gottlieb Daimler Schule 200 m
- Lidl 500 m
- Kaufland 800 m
- Grundschule 800 m
- Marktplatz 1 km
- Gymnasium 1 km
- Mercedes-Benz AG 1 km
- IKEA, Breunigerland 2 km
- Autobahn 3 km
- Flughafen 10 km
- Stuttgart 12 km

Aufgrund der perfekten Lage ist der Bedarf nach Wohnraum hier enorm hoch.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	14,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



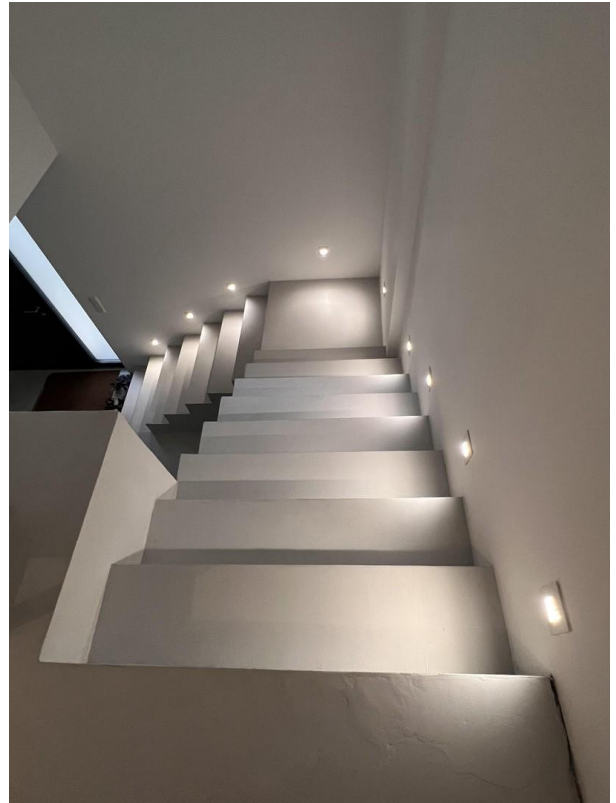
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



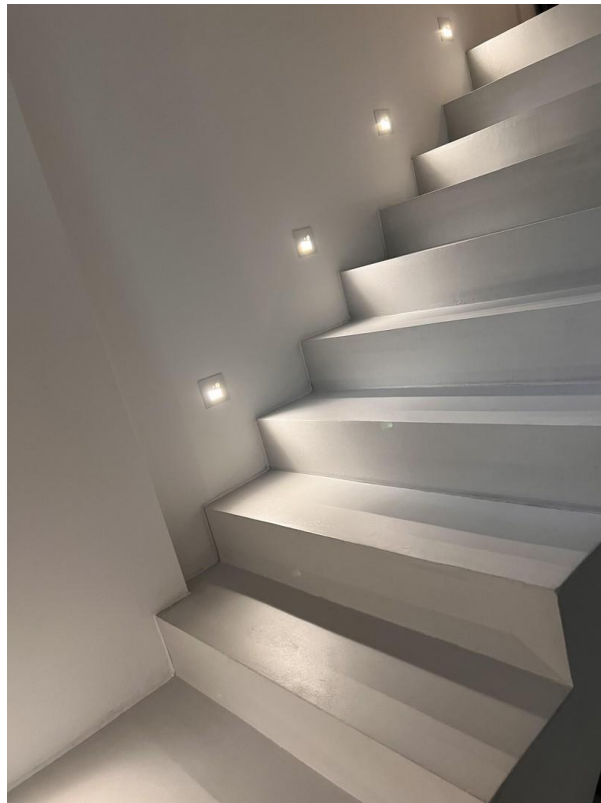
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: BW-2024-005247071 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 0,2 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

↓ Endenergiebedarf dieses Gebäudes

14,6 kWh/(m²·a)

↑ Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

26,4 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Endstromerzeuger: Verfahren nach DIN V 4708-6 und DIN V 4709-10
 Verfahren nach DIN V 18559
 Regelung nach § 31 GEG (Raumklimaüberwachend)
 Verordnungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Enthalpewert: Verfahren nach DIN V 18559
 Verordnungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Enthalpewert: Verfahren nach DIN V 18559
 Verordnungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sonstige Maßnahmen: eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 14,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
	%	%
Summe	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Vergleichswerte der spezifischen Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.



Exposé - Galerie

