

Sindelfingen

# Einzigartiges Haus auf schönem Grundstück mit Pool und Einliegerwohnung

Objektnummer: 24455031



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

**KAUFPREIS: 2.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 400 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.677 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24455031 - 71065 Sindelfingen

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

Objektnummer: 24455031 - 71065 Sindelfingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24455031
Wohnfläche	ca. 400 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1955
Stellplatz	2 x Garage, 2 x Andere

Kaufpreis	2.500.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24455031 - 71065 Sindelfingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	83.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.05.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24455031 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455031 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



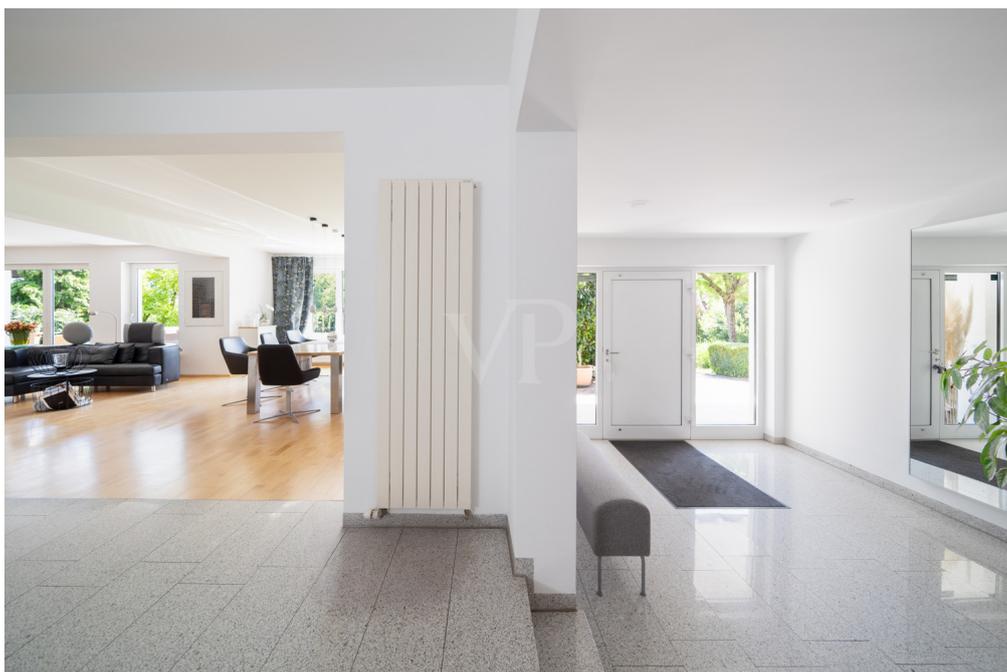
Objektnummer: 24455031 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455031 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455031 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455031 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455031 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455031 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455031 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455031 - 71065 Sindelfingen

## Die Immobilie

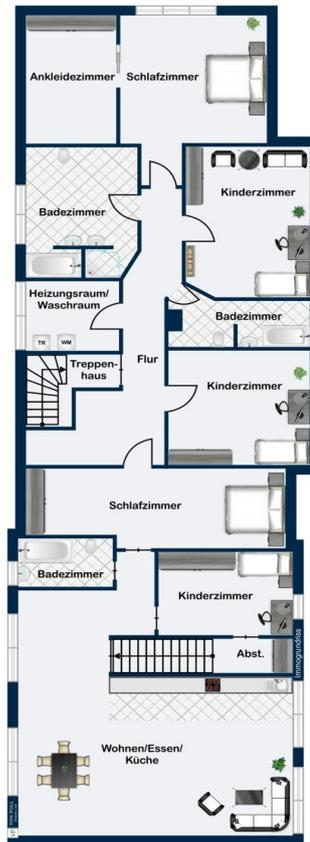


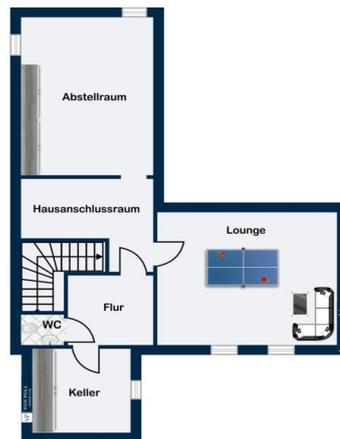


Objektnummer: 24455031 - 71065 Sindelfingen

## Grundrisse







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: 24455031 - 71065 Sindelfingen

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem Grundstück von ca. 1677 m<sup>2</sup> in zentraler Wohnlage. Das Haus wurde im Jahr 1955 erbaut und im Jahr 2002 komplett saniert, wodurch es sich in einem erstklassigen Zustand präsentiert. Eine neue Gasheizung wurde im Jahr 2023 installiert, um den Wohnkomfort weiter zu steigern. Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, die hochwertig ausgestattet sind. Ein Highlight des Hauses ist der Pool mit Wärmepumpe, der an warmen Tagen zum Entspannen und Erfrischen einlädt. Eine Solaranlage sorgt für eine umweltfreundliche Energieversorgung und niedrige Betriebskosten. Der Innenbereich besticht durch einen edlen Granitboden und eine moderne Einrichtung von hoher Qualität. Zwei große Terrassen bieten genügend Platz für gemütliche Stunden im Freien und ermöglichen einen herrlichen Blick auf den liebevoll angelegten Garten. Ein weiteres Highlight ist die Einliegerwohnung, die zusätzlichen Wohnraum für Gäste oder eine separate Nutzung bietet. Für den Komfort der Bewohner stehen eine Doppelgarage sowie 4 Außenstellplätze zur Verfügung, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Der Garten wurde im Jahr 2021 neu gestaltet und lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die zentrale Heizungsanlage sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus und eine angenehme Atmosphäre zu jeder Jahreszeit. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist auf Luxusniveau und erfüllt selbst höchste Ansprüche an ein exklusives Wohnambiente. Diese Immobilie vereint modernen Komfort mit stilvollem Design und bietet eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre für anspruchsvolle Käufer. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses traumhaften Objekts und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin

Objektnummer: 24455031 - 71065 Sindelfingen

## Ausstattung und Details

- Hochwertige Ausstattung
- Pool mit Wärmepumpe
- Solaranlage
- Granitboden
- Doppelgarage
- 4 Stellplätze
- 3 Bäder
- 2 große Terrassen
- Einliegerwohnung

Objektnummer: 24455031 - 71065 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 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, International School of Stuttgart (300 m Entfernung) 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: 24455031 - 71065 Sindelfingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 83.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24455031 - 71065 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)