

Sindelfingen

# Großzügige Villa in bester Lage

*Número de propiedad: 23455039*



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

PRECIO DE COMPRA: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 284 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 824 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23455039 - 71065 Sindelfingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23455039 - 71065 Sindelfingen

## De un vistazo

Número de propiedad	23455039
Superficie habitable	ca. 284 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	5.5
Baños	3
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	1.390.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 98 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23455039 - 71065 Sindelfingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	308.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	30.10.2033	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 23455039 - 71065 Sindelfingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23455039 - 71065 Sindelfingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23455039 - 71065 Sindelfingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23455039 - 71065 Sindelfingen

## La propiedad





Número de propiedad: 23455039 - 71065 Sindelfingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23455039 - 71065 Sindelfingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23455039 - 71065 Sindelfingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23455039 - 71065 Sindelfingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23455039 - 71065 Sindelfingen

## La propiedad





VON POLL  
FINANCE

# 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.

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

3,22% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,14% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,14% p.a.	3,22% p.a.
30 Jahre	3,75% p.a.	3,84% p.a.

Stand per 04.03.2024



Bäume pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

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

Número de propiedad: 23455039 - 71065 Sindelfingen

## La propiedad



Eigentümern bieten wir eine **kostenfreie und unverbindliche** Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (WertCert®) an.

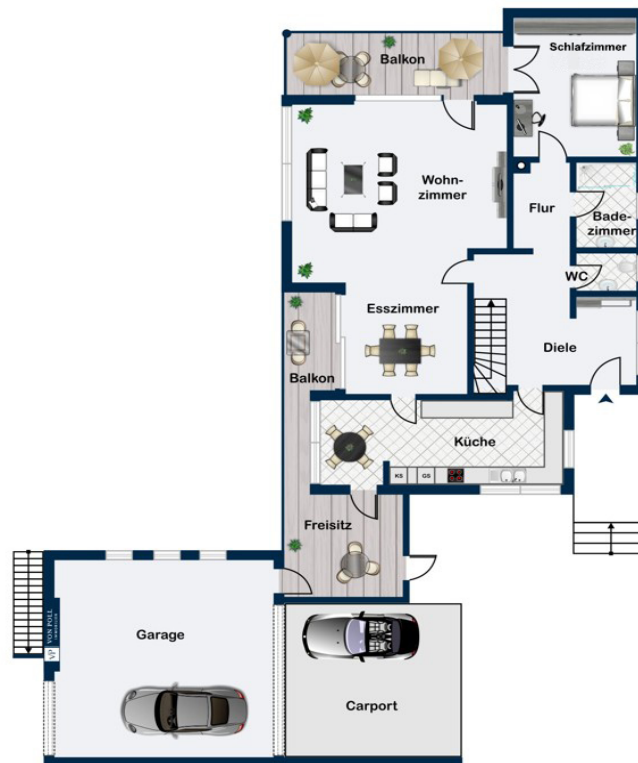
**T.: 07032 - 79 79 70**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Herrenberg | Tübinger Straße 41 | 71083 Herrenberg | [herrenberg@von-poll.com](mailto:herrenberg@von-poll.com)

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

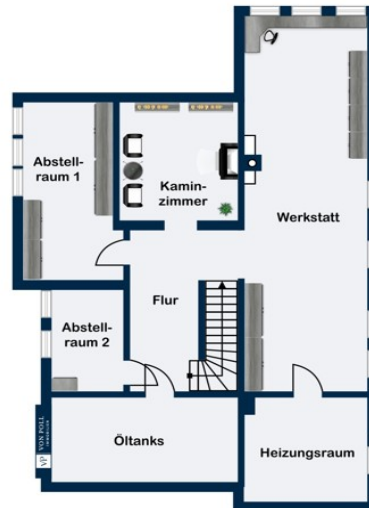
Número de propiedad: 23455039 - 71065 Sindelfingen

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23455039 - 71065 Sindelfingen

## Una primera impresión

Diese geräumige Villa befindet sich auf einem gepflegten Grundstück von ca. 824 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 284 m<sup>2</sup>. Die Villa verfügt über 5.5 Zimmer. Die Räume sind großzügig geschnitten und bieten viel Platz für eine Familie oder eine große Wohngemeinschaft. Das Objekt besticht durch das große Raumangebot, die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und die ausgezeichnete Lage. Besonders attraktiv sind die zahlreichen Terrassen und Balkone. Von den Balkonen aus haben Sie eine herrliche Aussicht. Die Immobilie ist sowohl von innen als auch von außen ansprechend gestaltet und bietet einen stilvollen Rahmen für ein komfortables und entspanntes Wohnen. Die Villa befindet sich in einer ruhigen Lage und bietet viel Privatsphäre. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und Grünflächen. Gleichzeitig profitiert man von einer guten Anbindung an die Infrastruktur, mit Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe. Die Raumaufteilung ist optimal durchdacht. Über den Haupteingang im Obergeschoss gelangen Sie in die einladende helle Diele. Auf diesem Stockwerk befinden sich außerdem ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, eine voll ausgestattete Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und ein separates WC. Im Erdgeschoss gibt es 3 weitere große Räume sowie 2 Bäder. Die Diele im Erdgeschoss ist derzeit als Bibliothek eingerichtet und verfügt über einen direkten Zugang in den schönen Garten. Hobbyraum und Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss sowie Kaminzimmer, 2 Abstellräume und eine große Werkstatt im Untergeschoss runden das Raumangebot ab. Im Erdgeschoss gibt es einen zweiten Hauseingang, so dass dort eine Einliegerwohnung eingerichtet werden kann. Das Objekt wurde im Jahr 1971 erbaut und ist in einem gepflegten Zustand. Im Laufe der Jahre wurden einige Sanierungen und Modernisierungen vorgenommen, darunter die Dach- und Fassadensanierung im Jahr 1998, der Austausch der Fenster zwischen 2007 und 2012 und später Modernisierungsmaßnahmen in den Bädern. Das Grundstück bietet viel Platz im Freien und ist liebevoll gestaltet. Hier finden Sie einen schön angelegten Garten mit Rasenfläche, Sträuchern und Bäumen, der zum Entspannen, Spielen und geselligen Beisammensein einlädt. Diese Villa ist ideal für Käufer, die ein großzügiges und gepflegtes Haus in sehr guter Lage suchen. Die Immobilie bietet viel Platz für eine Familie oder eine Wohngemeinschaft und ist ideal für Menschen, die gerne im Grünen wohnen und dennoch eine gute Anbindung an die Stadt wünschen. Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung nur mit einer aktuellen Finanzierungsbestätigung möglich ist.

Número de propiedad: 23455039 - 71065 Sindelfingen

## Todo sobre la ubicación

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 Kunstausstellungen in den Galerien der Stadt. Der reizvolle historische Stadtkern mit seinem vielfältigen gastronomischen Angebot, geschichtsträchtige Schauplätze und liebevoll restaurierte Denkmäler 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-Bahnen der Linien S1 und S60 befördern ihre Fahrgäste zu den gewählten Zielen. Sindelfingen liegt direkt an der Autobahn A81 und 3 km vom Autobahnkreuz Stuttgart entfernt und hat darüber Anschluss an die Autobahn A8. Lage Sindelfingen liegt ca. 15 km südwestlich von Stuttgart. Sindelfingen 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. 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.

Número de propiedad: 23455039 - 71065 Sindelfingen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 308.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Número de propiedad: 23455039 - 71065 Sindelfingen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)