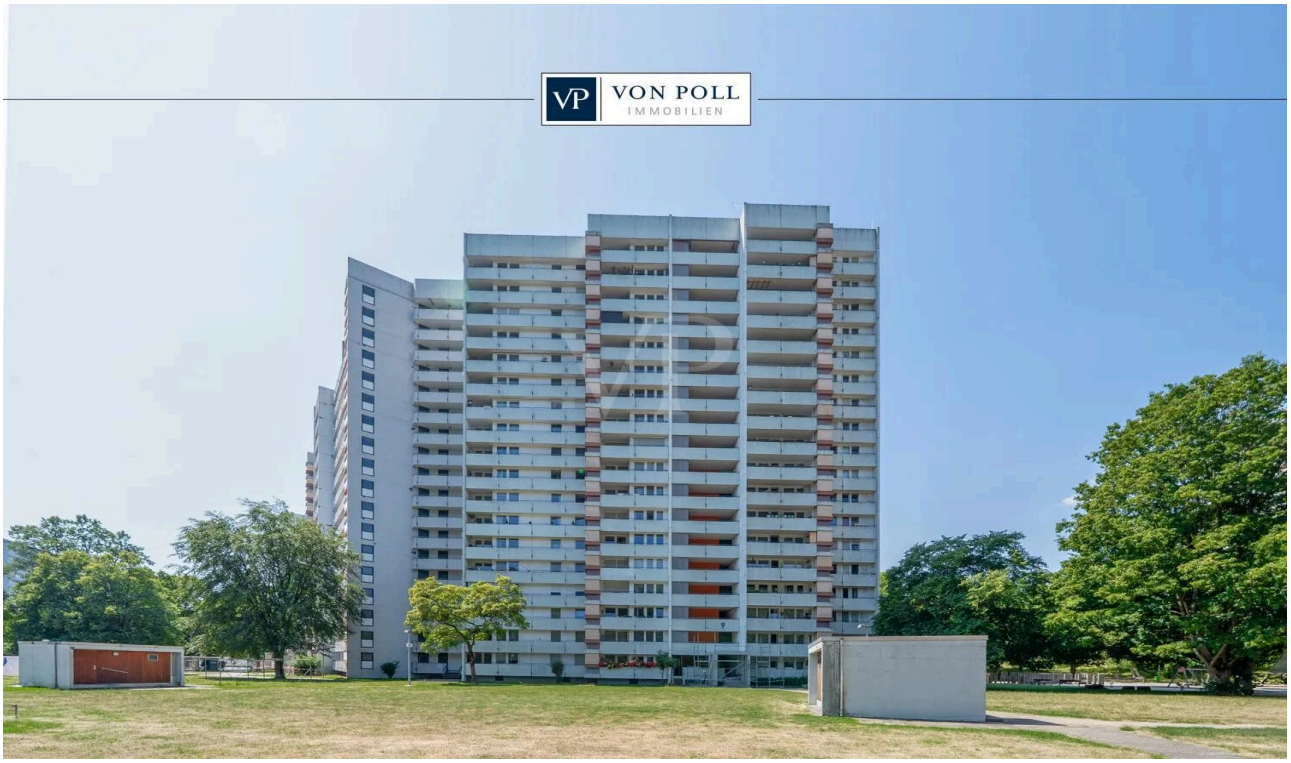
Sindelfingen

Hochhaus-Wohnung: Dachgeschoss mit Panorama und Loggia-Genuss

Objektnummer: 26455037



KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57.63 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26455037 - 71067 Sindelfingen

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

Objektnummer: 26455037 - 71067 Sindelfingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26455037
Wohnfläche	ca. 57.63 m²
Etage	17
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	175.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26455037 - 71067 Sindelfingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk
Energieausweis gültig bis	30.07.2027
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	87.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26455037 - 71067 Sindelfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455037 - 71067 Sindelfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455037 - 71067 Sindelfingen

Die Immobilie

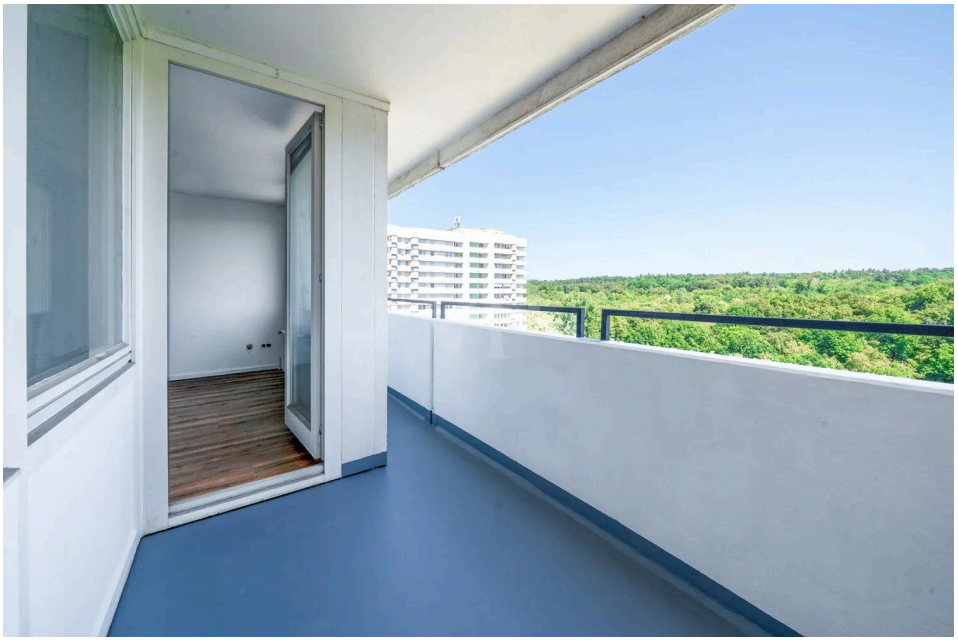




Objektnummer: 26455037 - 71067 Sindelfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455037 - 71067 Sindelfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455037 - 71067 Sindelfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455037 - 71067 Sindelfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455037 - 71067 Sindelfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455037 - 71067 Sindelfingen

Die Immobilie

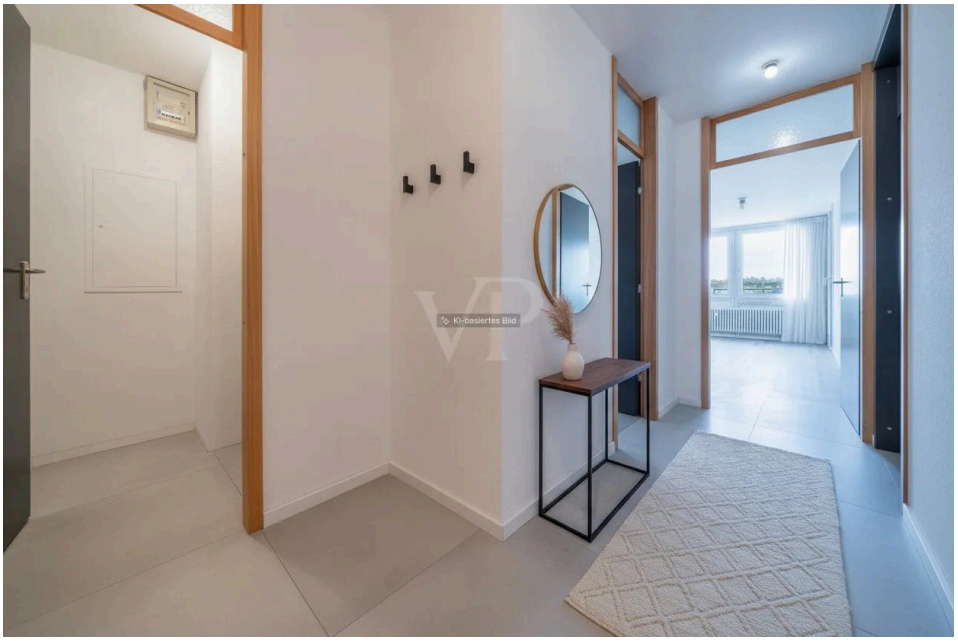




Objektnummer: 26455037 - 71067 Sindelfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455037 - 71067 Sindelfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26455037 - 71067 Sindelfingen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

www.von-poll.com

Objektnummer: 26455037 - 71067 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: 26455037 - 71067 Sindelfingen

Ein erster Eindruck

Willkommen zu dieser modernen Dachgeschosswohnung, die sich im 17. Obergeschoss eines im Jahr 1976 erbauten Mehrparteienhauses befindet. Die Immobilie wurde im Jahr 2026 vollständig und hochwertig renoviert und präsentiert sich entsprechend in einem zeitgemäßen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 57,63 m² eignet sich diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder Pendler, die Wert auf Qualität und guten Wohnkomfort legen.

Der Aufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung selbst in den obersten Stock des Gebäudes, was Ihnen ein bequemes Erreichen Ihres neuen Zuhauses ermöglicht. Die Wohnung umfasst insgesamt zwei Zimmer, darunter ein geräumiges Wohnzimmer sowie ein separates Schlafzimmer. Dank der durchdachten Raumaufteilung können sowohl Wohn- als auch Schlafbereich individuell gestaltet werden.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den überdachten Balkon mit Nord-Ausrichtung. Genießen Sie hier die abwechslungsreiche Aussicht über die Umgebung sowie entspannte Stunden zu jeder Tageszeit. Ein privater Abstellraum auf dem Balkon sorgt für praktischen Stauraum für diverse Utensilien.

Das Badezimmer ist innenliegend und somit ohne Fenster gestaltet. Auch hier spiegelt sich die umfassende Renovierung wider: Moderne Armaturen und hochwertige Ausstattungen schaffen eine angenehme Atmosphäre, in der Sie Ihren Tag entspannt beginnen oder beenden können.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der zugeordnete Kellerraum im Untergeschoss. Er bietet nützliche zusätzliche Lagerflächen, um persönliche Gegenstände sicher und ordentlich aufzubewahren. Ergänzend dazu steht eine Garage in der Tiefgarage zur Verfügung, die Ihnen sicheres und wetterunabhängiges Parken Ihres Fahrzeugs ermöglicht.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine zuverlässige Zentralheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. In Kombination mit der aktuellen, hochwertigen Renovierung wird Ihnen ein nachhaltiges und energiesparendes Wohnen ermöglicht. Der sorgfältig renovierte Zustand der Wohnung bietet Ihnen sofortigen Einzugskomfort ohne weitere Investitionen im Innenbereich.

Die Umgebung des Hauses bietet ein vielfältiges urbanes Leben. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind bequem erreichbar. Diese attraktive Lage ermöglicht es Ihnen, sämtliche Vorzüge eines städtischen Wohnumfelds zu nutzen, ohne auf Komfort oder Erholungsmöglichkeiten verzichten zu müssen.

Ob zur Eigennutzung oder als wertbeständige, zukunftsorientierte Immobilie – diese frisch renovierte Wohnung vereint zahlreiche Vorteile in sich. Überzeugen Sie sich vor Ort von der Qualität und den Möglichkeiten, die Ihnen dieses Objekt im Dachgeschoss bietet. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung alle Details zeigen.

Objektnummer: 26455037 - 71067 Sindelfingen

Ausstattung und Details

-komplett hochwertig renoviert
- 17. Obergeschoss (Dachgeschoss) mit Aufzug
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Überdachter Balkon (Nord-Ausrichtung) mit toller Weitsicht und Abstellraum
- Innenliegendes Badezimmer (ohne Fenster)
- 1 x Kellerraum im Untergeschoss
- 1 x Garage in der Tiefgarage

Objektnummer: 26455037 - 71067 Sindelfingen

Alles zum Standort

Sindelfingen präsentiert sich als ein äußerst attraktiver Standort für Immobilieninvestitionen, der durch seine stabile wirtschaftliche Basis und die Nähe zum global renommierten Mercedes-Benz Werk besticht. Die Stadt überzeugt mit einer wohlhabenden, familienorientierten Bevölkerung, niedrigen Kriminalitätsraten sowie einer exzellenten Infrastruktur, die hochwertige Bildungseinrichtungen, eine umfassende Gesundheitsversorgung und eine hervorragende Verkehrsanbindung umfasst. Trotz eines moderaten Preisrückgangs im Wohnimmobilienmarkt zwischen 2023 und 2024 bleibt die Nachfrage ungebrochen hoch, was sich in steigenden Mietpreisen widerspiegelt. Aufgrund eines begrenzten Angebots und der unmittelbaren Nähe zum wirtschaftsstarken Stuttgart ist Sindelfingen ein Nachgefragter Wohnort und unterstreichen die langfristige Attraktivität des Standorts für Kapitalanleger.

Sindelfingen selbst vereint als etablierter Wohn- und Industriestandort ein vielfältiges Immobilienangebot, das von modernen Wohnungen bis hin zu exklusiven Villen reicht. Diese Vielfalt spiegelt eine gemischte, erwerbstätige Bevölkerung wider, die durch stabile Mietnachfrage charakterisiert ist. Die hervorragende Anbindung an Stuttgart sowie eine ausgereifte kommunale Infrastruktur gewährleisten eine hohe Lebensqualität und Beschäftigungssicherheit. Für Investoren bietet dieser Standort ein mittleres bis gehobenes Marktsegment mit solider Nachfrage, insbesondere von Berufstätigen und Familien, was eine verlässliche Wertentwicklung und attraktive Renditechancen ermöglicht.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine seine infrastrukturellen Ausgewogenheit, die den Standort zusätzlich aufwerten. Im Bereich Bildung befinden sich mehrere Kindergärten und Schulen, darunter die Gemeinschaftsschule im Eichholz sowie das Gymnasium in den Pfarrwiesen, die in nur etwa 7 bis 9 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen sichert eine nachhaltige Attraktivität und stabilisiert die Mietnachfrage. Die Gesundheitsversorgung ist durch Apotheken, Zahnärzte und Kliniken in fußläufiger Entfernung optimal gewährleistet, was den Standort auch für langfristige Investitionen in Wohnimmobilien besonders wertvoll macht. Einkaufsmöglichkeiten wie der Supermarkt „nah und gut“ sind sehr gut erreichbar, während vielfältige gastronomische Angebote, von stilvollen Bars bis zu gehobenen Restaurants zum Genuss einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in unmittelbarer Nähe sichergestellt, was eine hervorragende Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren garantiert.

Für den Investor bietet Sindelfingen somit eine Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, einer dynamischen Mietnachfrage und einer exzellenten Infrastruktur, die Wertsteigerungen und attraktive Renditen ermöglicht. Die Lage im Großraum Stuttgart,

verbunden mit der unmittelbaren Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten, macht diesen Standort zu einer erstklassigen Wahl für langfristige Kapitalanlagen.

Objektnummer: 26455037 - 71067 Sindelfingen

Sonstige Angaben

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: 26455037 - 71067 Sindelfingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Oroz

Poststraße 59, 71032 Böblingen
Tel.: +49 7031 - 67 71 016
E-Mail: boeblingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com