

# Exposé

## Einfamilienhaus in Sindelfingen

### EFH in Toplage Komponistenviertel



Objekt-Nr. **OM-265068**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **569.000 €**

Ansprechpartner:  
Caju

71065 Sindelfingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	490,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Beste Lage in Sindelfingen, im Grünen, aber alles vor der Haustür.

Rathaus Sindelfingen 1 km, Badezentrum 1 km, S-Bahn nach Stuttgart 2 km. Autobahn A 81 2 km.

Gehobene Nachbarschaft mit Niveau!

Liebhabergrundstück mit Sicht und Sonne.

Schöner Garten mit alten Bäumen und Waldblick Richtung Krankenhaus und Badezentrum, idyllische Lage mit gehobenen Umfeld.

Haus kann saniert werden, da Wasserschaden.

Haus ist nun beräumt und trocken.

Die Hauptwohnung befindet sich im Erdgeschoss und bietet Ihnen auf ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus bietet viel Potenzial für eine Renovierung nach individuellen Vorstellungen.

Eine Kernsanierung der Böden, Decken und Wände reicht aus.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist, dass es steuerrechtlich als Ein- oder Zweifamilienhaus genutzt werden kann. Somit bietet das Haus auch ausreichend Platz für eine Großfamilie oder als Mehrgenerationenhaus.

Das Erdgeschoss ist mit der Küche, einem Essraum im Anbau mit Waldblick, dem Wohnzimmer und einem Esszimmer, einem gefliesten weissen Tageslichtbad und einem separaten WC ausgestattet.

Im Dachgeschoss befinden sich 2 weitere Schlafzimmer sowie eine 2. Küche, ein WC und ein gefliestes weisses Tageslichtbad.

Auf dem Dachboden befindet sich ein ausgebautes Zimmer und die Möglichkeit ein Bad oder ein weiteres Zimmer auszubauen.

Heizungsrohre und Heizkörper sind auch dort vorhanden.

Das Untergeschoss ist mit dem Heizraum, einem Kellerraum, Biokeller, Anbaukeller mit Zugang zu dem schönen Garten mit Terrasse und der Waschküche ausgestattet.

Die hintere Gartenausrichtung ist Richtung Osten, vorne Westen.

Ihr großes Grundstück bietet Ihnen viel Platz für die ganze Familie.

Ölheizung 1986, Energieausweis H vorhanden.

Gegen Gebot ohne Makler zu verkaufen.

## Ausstattung

Wasserschadenhaus mit Potential!

Verkauf durch den Eigentümer, keine Maklercourtage!

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Förderung durch die KFW möglich!

## Lage

Sindelfingen, die große Kreisstadt mit über 60.000 Einwohnern im Herzen von Baden-Württemberg, ca. 15 km südwestlich von Stuttgart. Das Daimler-Areal, die gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung sowie sämtliche Shopping- und Freizeitmöglichkeiten sprechen absolut für diesen nachhaltigen Top-Standort.

Einfamilienhausperle in Sindelfingen Toplage Richtung Krankenhaus/Badezentrum.  
KOMPONISTENSIEDLUNG!

Siedlungshaus 1952 unsaniert mit Anbau 1961, alle Bauunterlagen und Genehmigungen vorhanden.

Dach wurde vor 20 Jahren neu gemacht.

Große 20 qm Garage, Satellitenanlage, neue Elektrik 2019.

2 geflieste Badezimmer.

2 Gäste WC.

Wasserschaden, aber Statik ok.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	499,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Ein Traum zum Austoben

# Exposé - Galerie

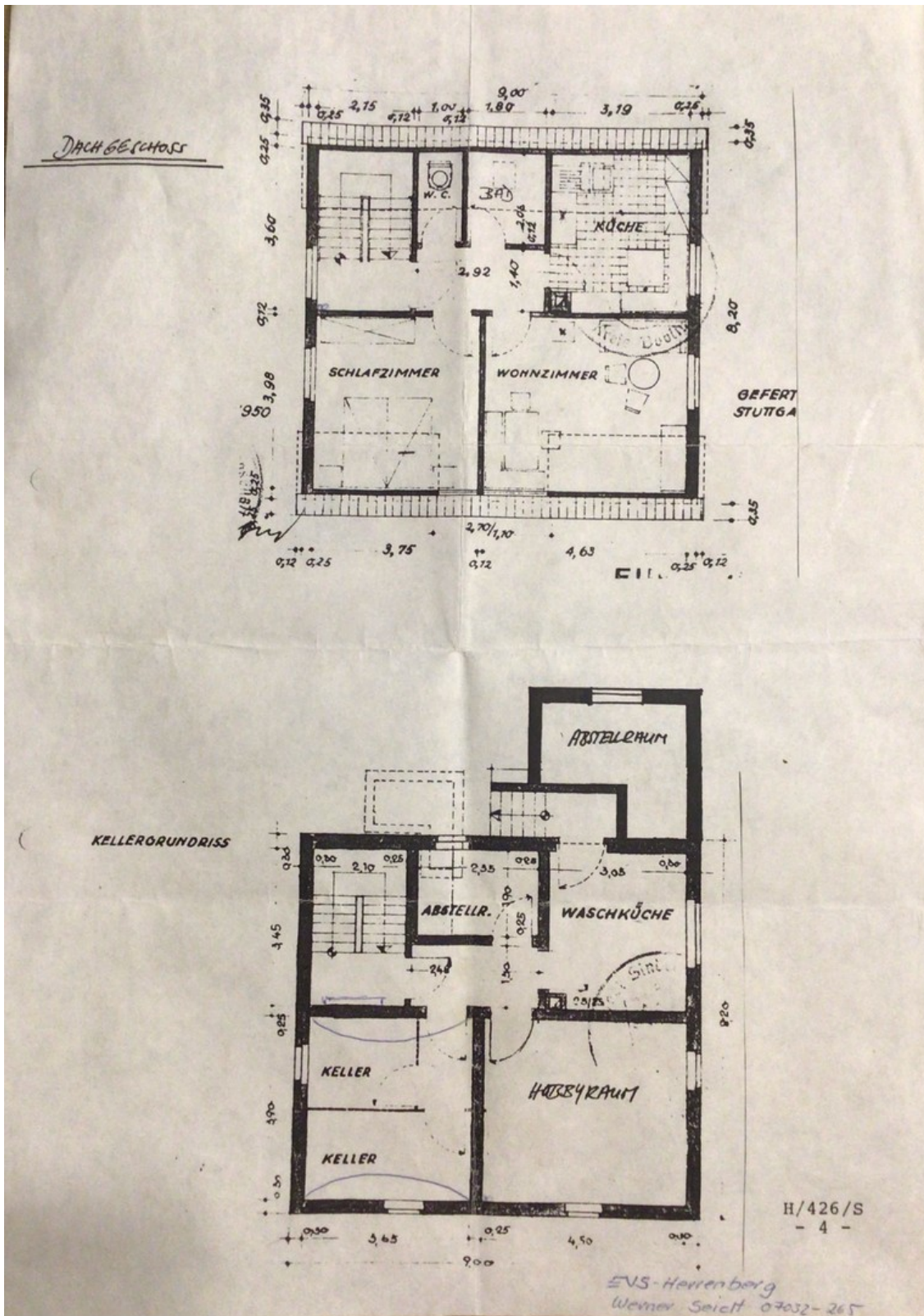


Eingang mit Treppe



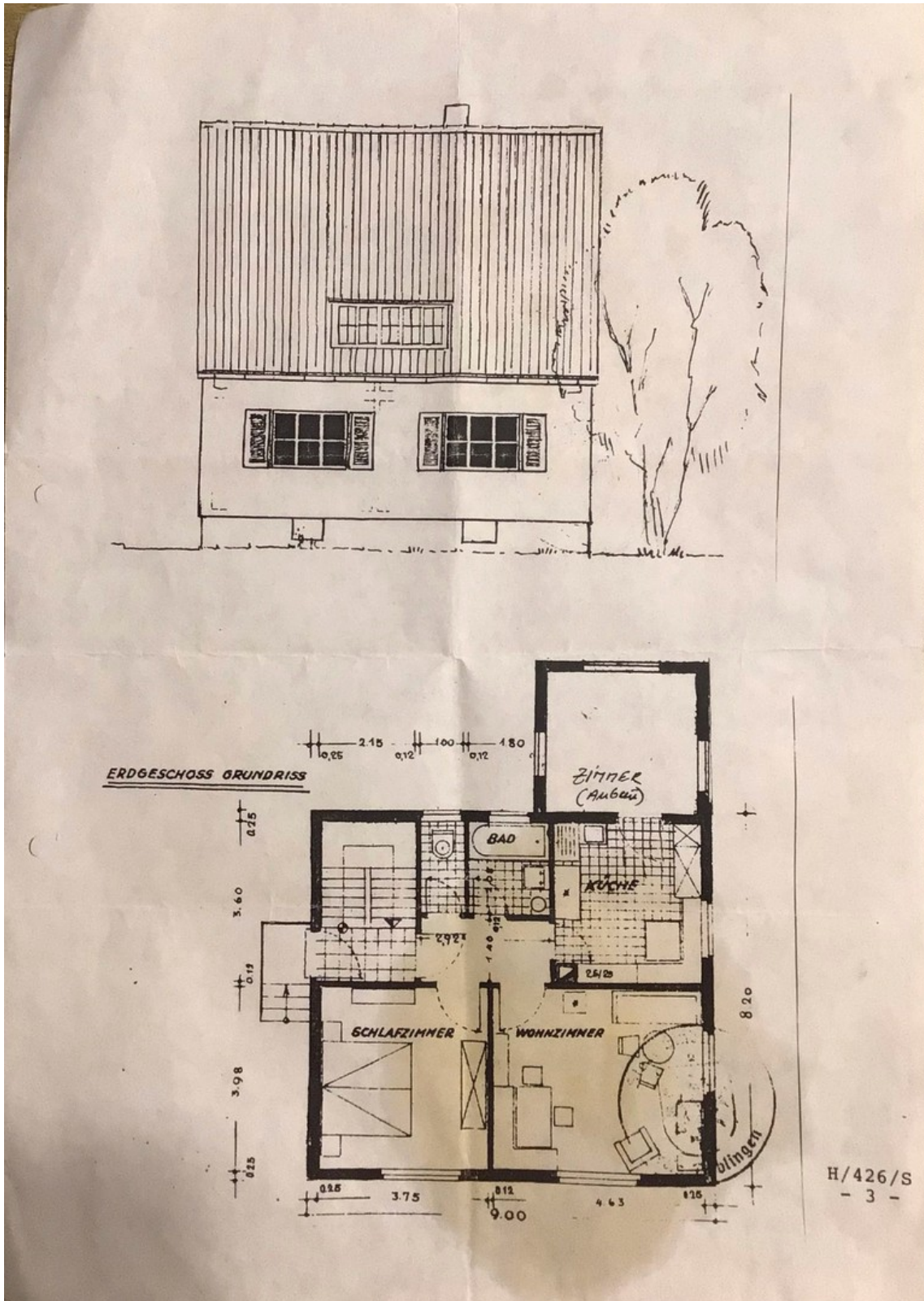
Garten hinten mit Terrasse

# Exposé - Grundrisse



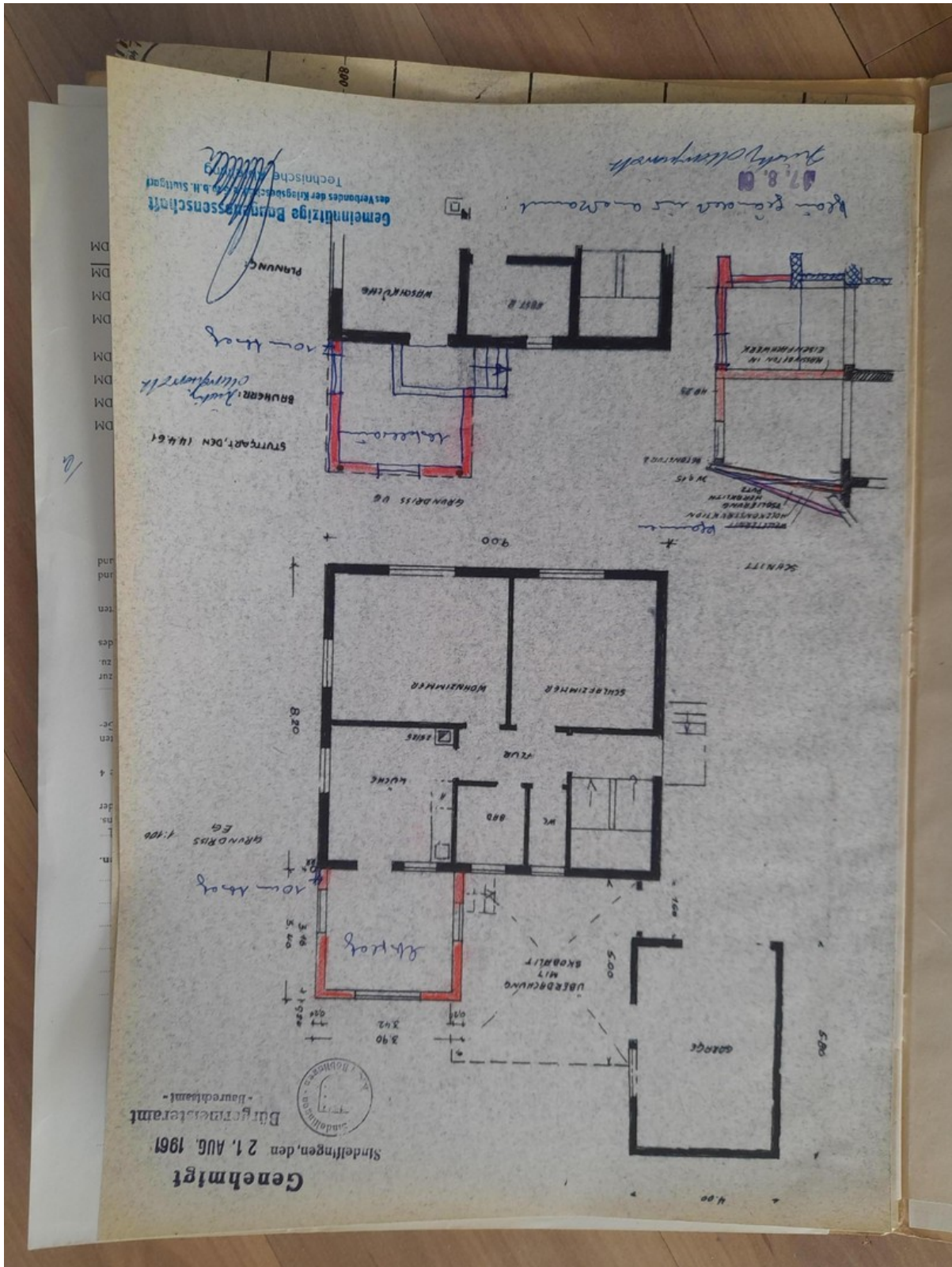
Grundriss DG und Keller

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Anbau mit Garage

# Exposé - Grundrisse



Ölheizung

# Exposé - Grundrisse



Badezimmer EG

# Exposé - Grundrisse



Esszimmer

# Exposé - Grundrisse



Küche mit Anbau

# Exposé - Grundrisse



Waschküche

# Exposé - Grundrisse



Wohnzimmer

