

Exposé

Einfamilienhaus in Sindelfingen

Schönes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in bester Lage von Sindelfingen



Objekt-Nr. OM-377406

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.695.000 €**

Ansprechpartner:
Christa Einsele-Diefenbach

71065 Sindelfingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.479,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	195,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	140,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen Sindelfingens befindet sich dieses freistehende modernisierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1960. Hierbei handelt es sich um ein mit Liebe zum Detail geplantes Architektenhaus mit gut durchdachtem Grundriss, zahlreichen Freisitzmöglichkeiten und freiem Weitblick über Sindelfingen.

Die Immobilie steht auf einem großzügigen Grundstück in Hanglage mit freiliegendem Untergeschoss auf der Südseite. Sie eignet sich sowohl als charmantes Wohnhaus als auch als hochwertiges Neubauprojekt - ein echtes Juwel in bevorzugtem Wohnumfeld. Die solide Massivbauweise, das großzügige Raumangebot sowie der freie Blick über die Umgebung machen dieses Objekt besonders attraktiv. Die ruhige, gewachsene Nachbarschaft sowie die Nähe zum Stadtzentrum und zur Natur bieten ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Bauweise & Ausstattung

Baujahr: 1960

Bauart: freistehend, Massivbauweise, voll unterkellert (Hanglage)

Dach: Flachdach (Massivdecke, Dachpappe, Kunststoffolie, Kiesschüttung)

Fassade: Putz mit Anstrich

Fenster: überwiegend Holz

Heizung: Öl-Zentralheizung mit Heizkörpern, ca. 7000 l Stahltank

Warmwasser: zentral mit Öl und Solarthermie

zusätzliche Wärmequellen: Kachelofen für Festbrennstoffe & offener Kamin im Wohnzimmer

Treppen: Massivtreppe UG/EG mit Terrazobelag

Blitzschutzanlage vorhanden

Brunnenanlage auf dem Grundstück

Pergola an der Ostterrasse

Grundstück & Außenbereich

Doppelgarage

2 weitere Stellplätze vor der Garage

Straßenfront an der Wengertstraße ca 11 m

Südseitig freiliegendes Untergeschoss durch Hanglage - ideal für Einliegerbereich, Hobbyraum oder Gäste

Weitere Eckdaten

Grundsteuer 2025: 3.197,84 € / Jahr

Bodenrichtwert laut Boris BW: 1.100 € / qm

Rohbau:

Streifen -und Einzelfundamente, massiv

massives Ziegelmauerwerk

Umfassungswände UG d = 30cm, EG d = 24 cm

Ausstattung

Klug geplante Raumaufteilung, viele Schrankeinbaumöbel, Wäsche- Keller-, Werkstatt-, Abstellräume

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Lagebeschreibung

Das Haus befindet sich in bester Wohnlage östlich der Stadtmitte von Sindelfingen - in einem gewachsenen ruhigen Wohngebiet mit

überwiegend ein -und zweigeschossiger Bebauung auf großzügigen Grundstücken. Die Wengertstraße ist eine verkehrsberuhigte Straße mit überwiegendem Anliegerverkehr und sehr geringer Verkehrsbelastung.

Die Hanglage ermöglicht eine tolle Aussicht über Teile der Stadt und bietet zugleich Privatshäre und Ruhe. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern mit viel Grün

Entfernungen und Verkehrsanbindung:

Sindelfingen Zentrum ca. 1,5 km

Stuttgart Zentrum ca. 18 km

Karlsruhe Zentrum ca. 72 km

Autobahnanbindung A81 Sindelfingen Ost: ca. 3 km

Autobahn A8 ca. 6 km

Bundesstraße B14 ca. 8 km

B464 ca. 6 km

Öffentlicher Nahverkehr (VVS):

nächste Bushaltestelle "Sindelfingen Wengertstraße" Linie N73 ca. 300m

Bahnhof Sindelfingen (S60, S-Bahn Stuttgart) ca. 2,5 km

Weitere haltepunkte der S-Bahn-Linien S1 und S60 befinden sich im Umfeld (u. a- Maichingen, Goldberg)

zentrale Busverbindungen ab Omnibusbahnhof in der Nähe des Bahnhofs Sindelfingen

Infrastruktur vor Ort:

Klinikum Sindelfingen ca 1 km

Supermärkte Lidl (ca. 900m), Kaufland (ca. 1,5 km)

Einkaufszentrum "Breuniger Land" ca. 2 km

Freibad Sindelfingen ca. 900 m

alle Schularten und zahlreiche Kindergärten sind im Stadtgebiet vorhanden

Gute ärztliche Verrversorgung durch Allgemein - und Fachärzte

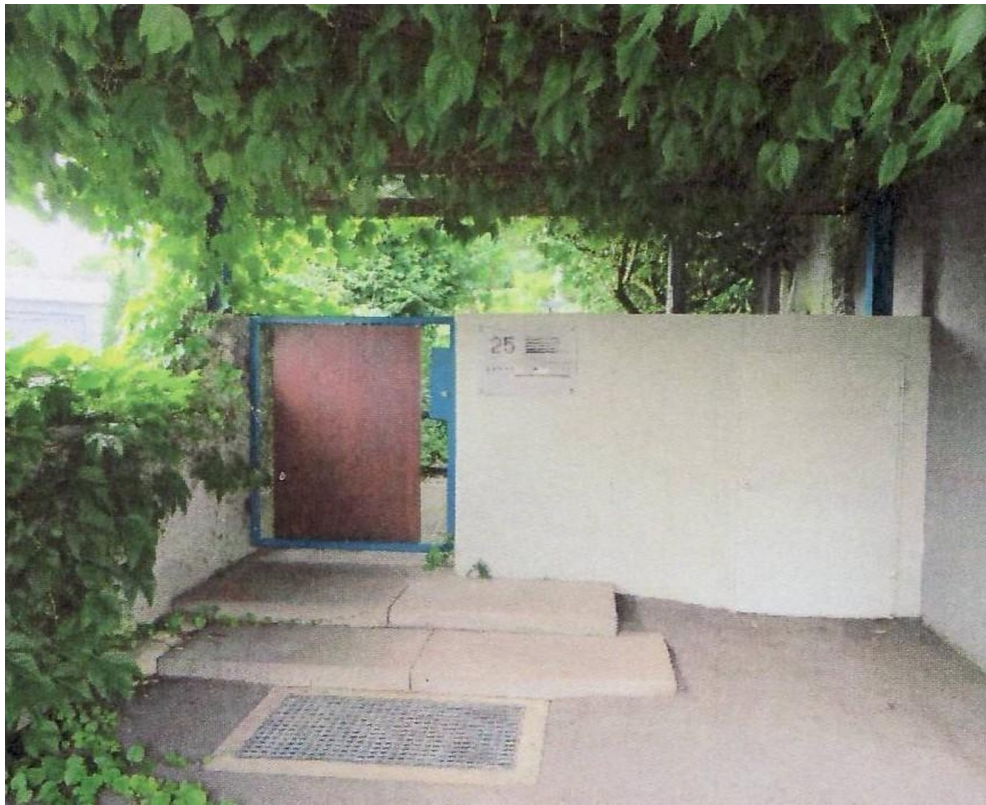
Fazit

Ob als großzügiges Familiendomizil oder als Investition in eine der gefragtesten Wohnlagen im Großraum Stuttgart – dieses Objekt überzeugt mit Lage, Grundstücksgröße und Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus Ruhe, Naturnähe und exzellenter Infrastruktur macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Eingang von der Strasse

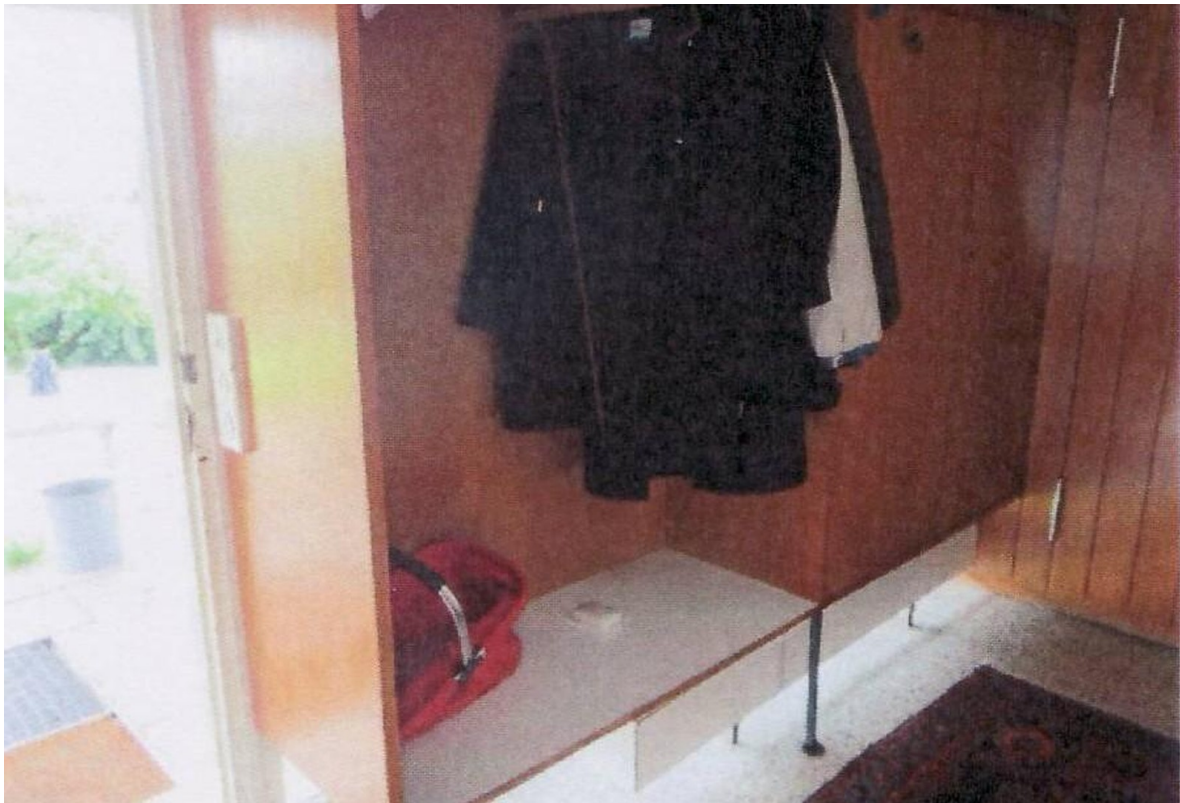


Garage mit Stellenplätzen

Exposé - Galerie



Hauseingang



Garderobe

Exposé - Galerie



Gäste WC UG



Küche EG

Exposé - Galerie

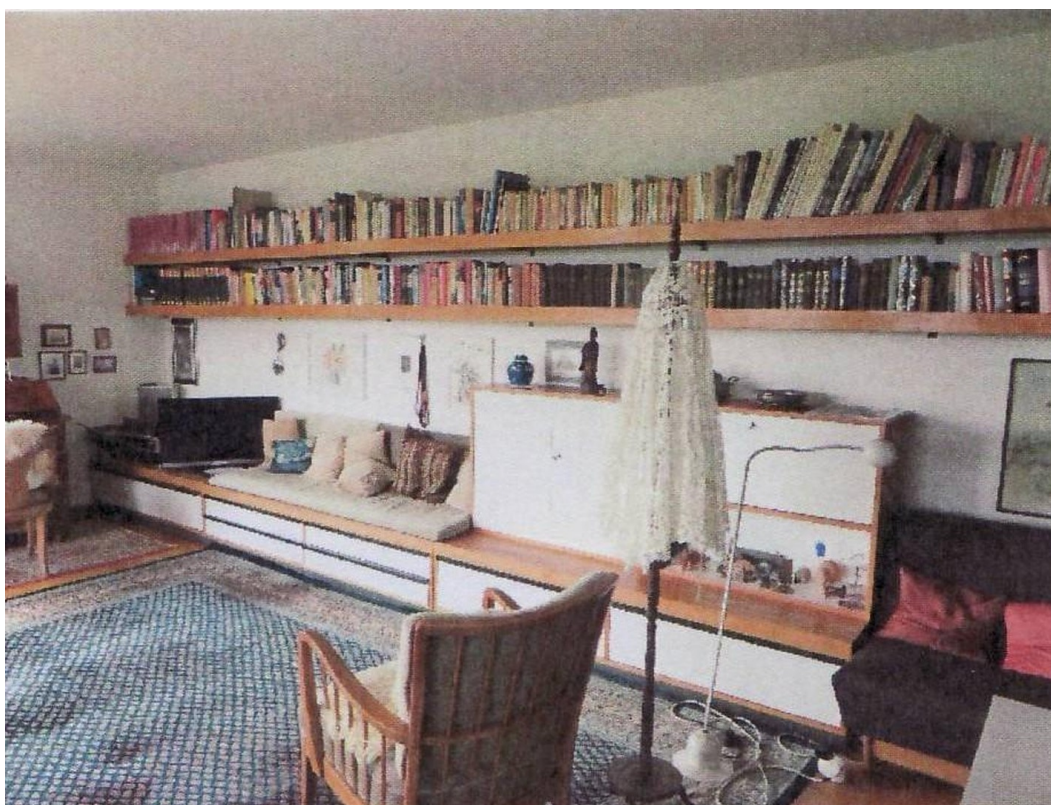


Treppe vom UG ins EG



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad EG

Exposé - Galerie



Badewanne



Duschbad EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Zimmer EG

Exposé - Galerie



Südzimmer EG



WC EG

Exposé - Galerie

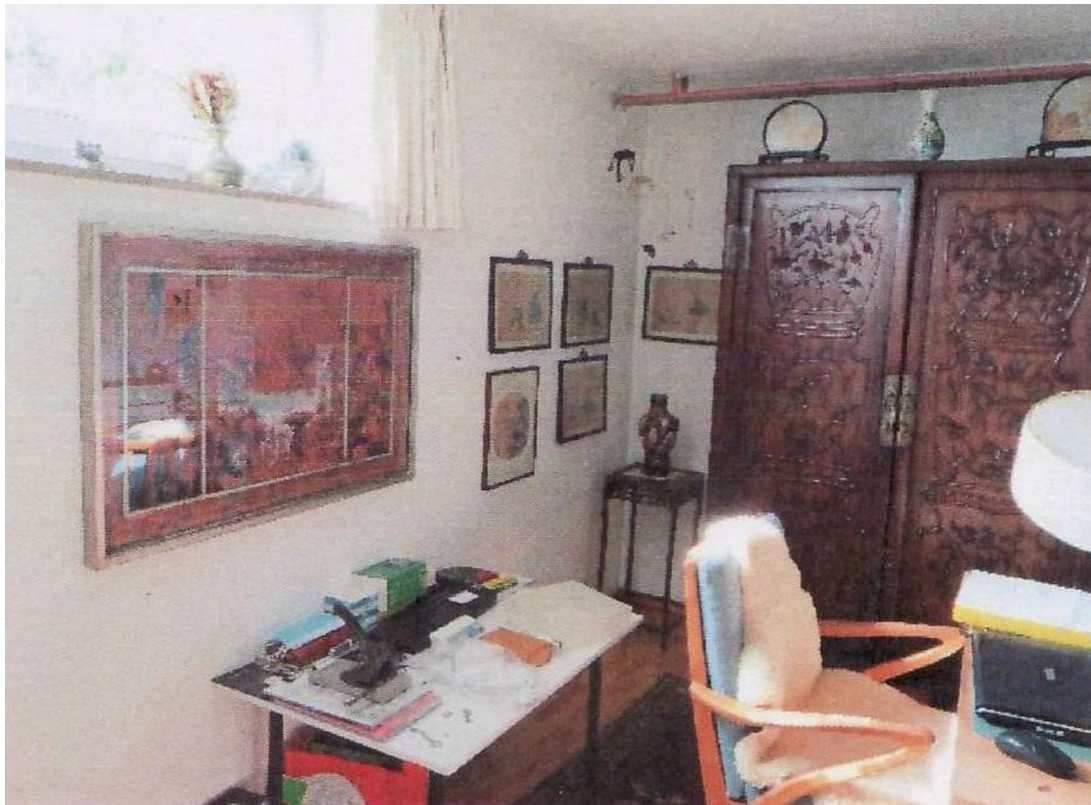


Blick in den Garten



Blick vom Garten aufs Haus

Exposé - Galerie



Zimmer UG



Appartement UG

Exposé - Galerie



Küchenzeile Appartement



WC Duschbad Appartement

Exposé - Galerie



Waschküche



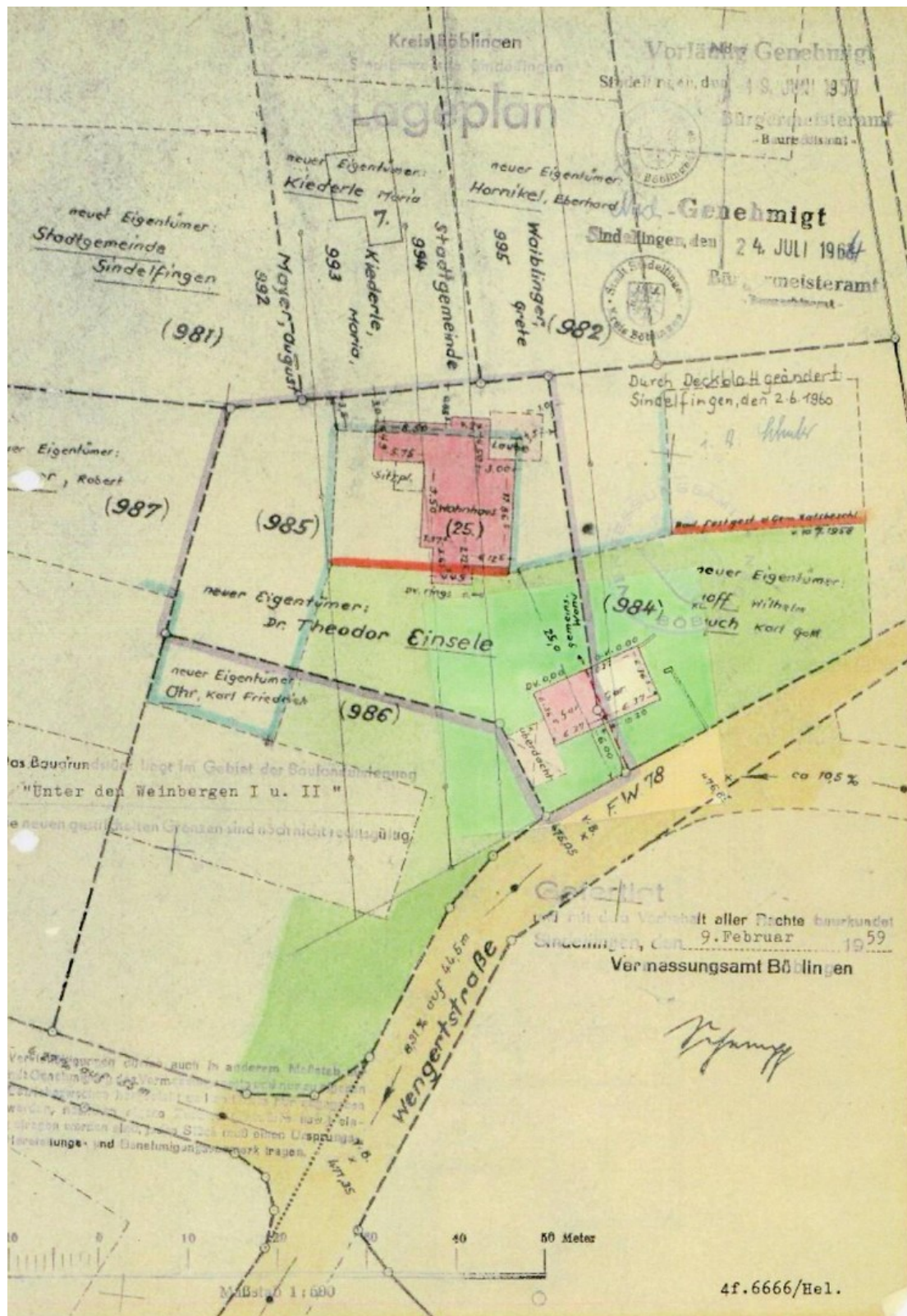
Heizraum

Exposé - Galerie



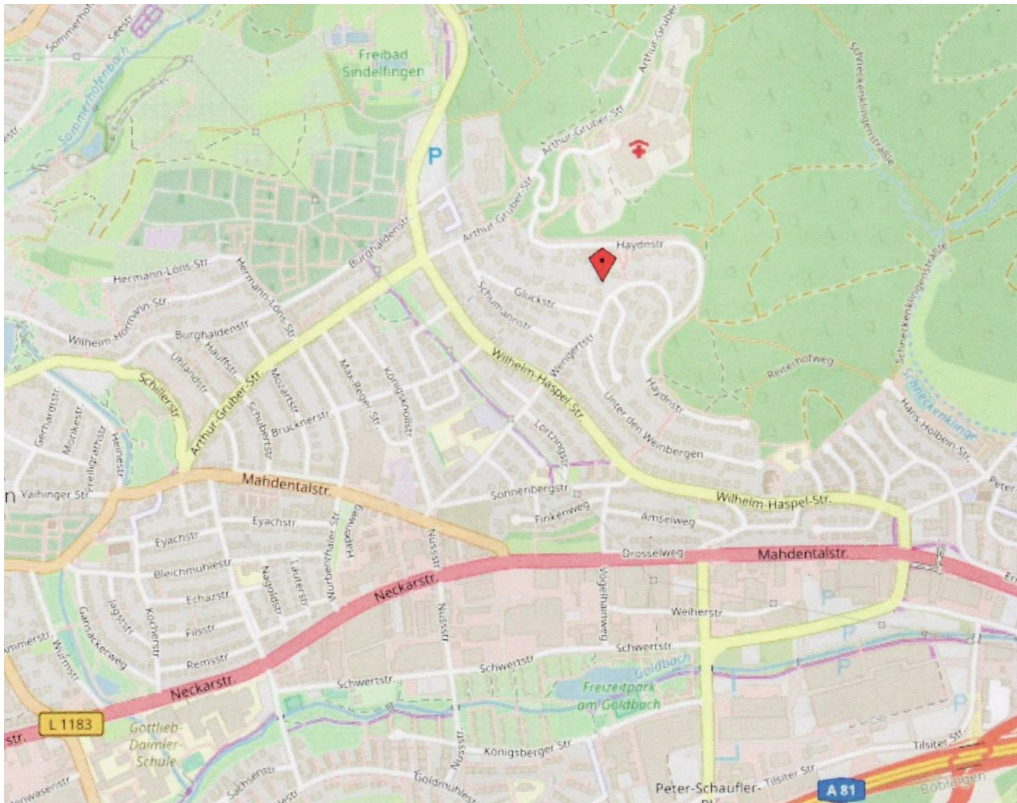
Vorratskeller

Exposé - Grundrisse

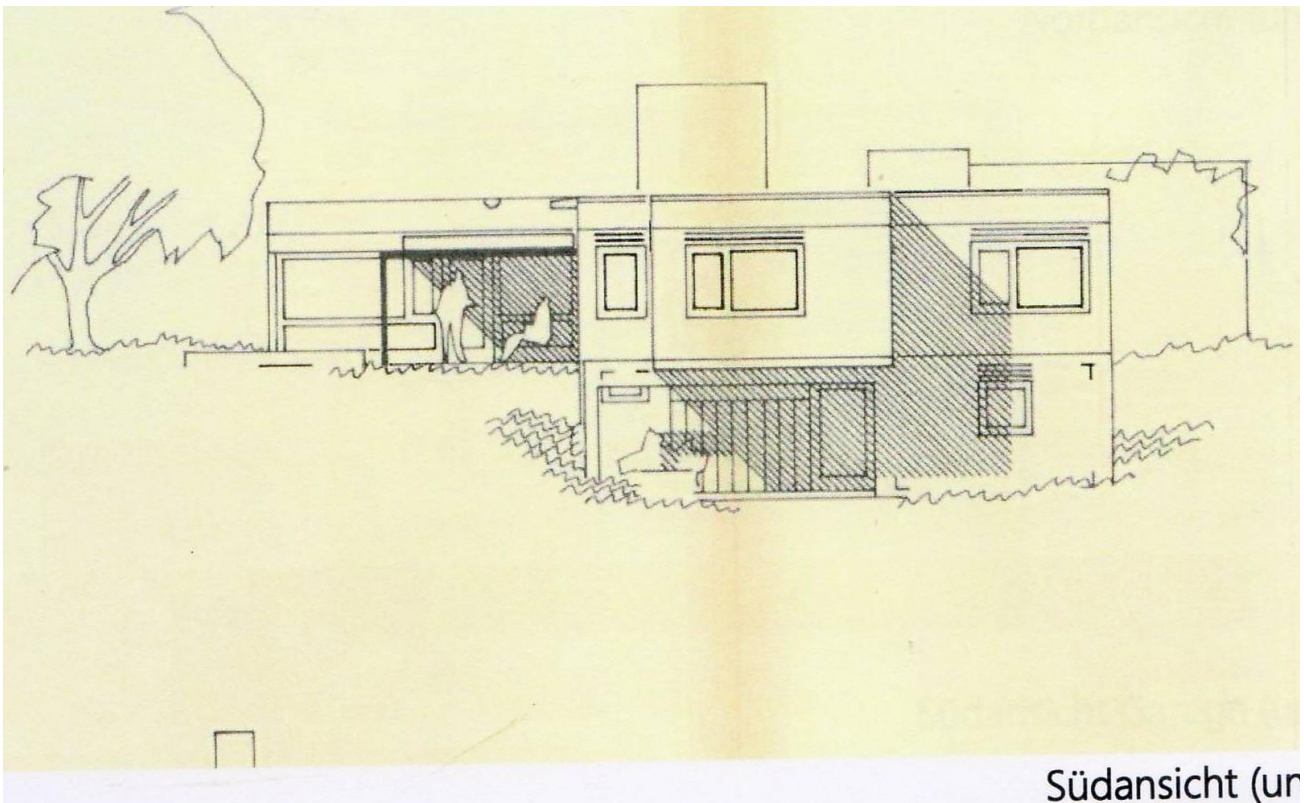


Grundstück mit Haus

Exposé - Grundrisse



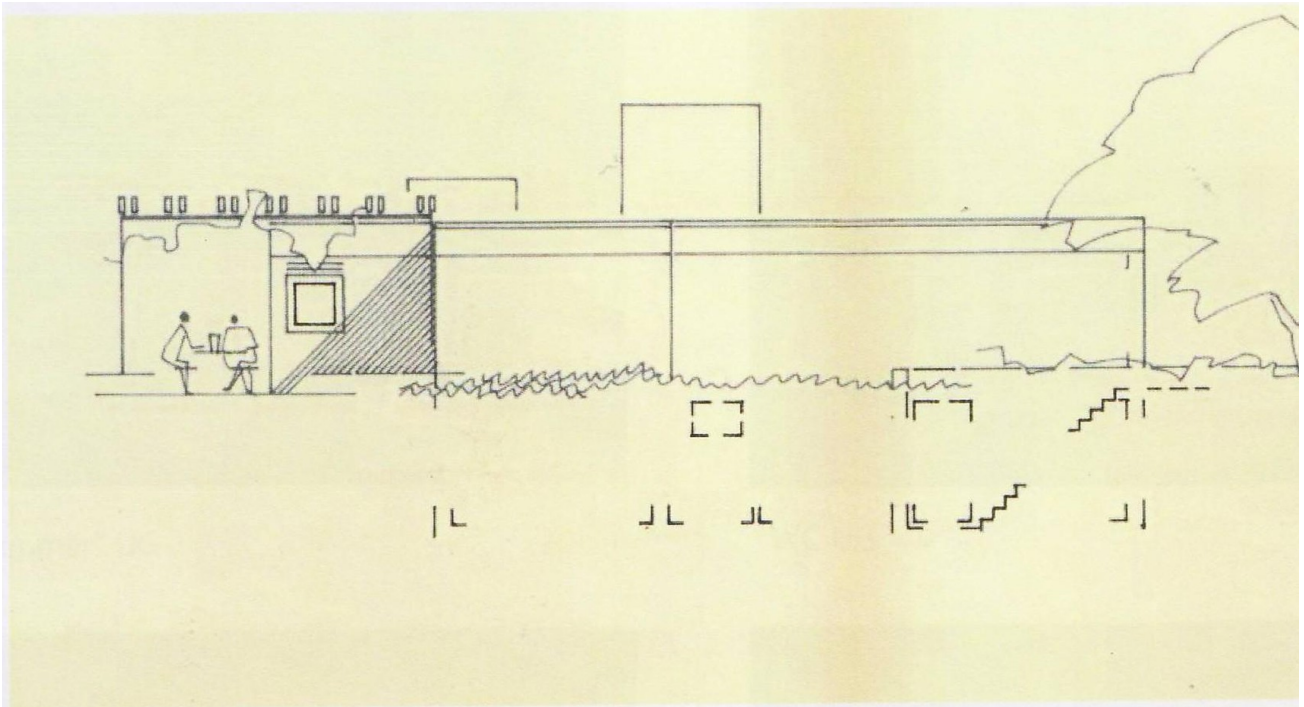
Lage des Grundstücks



Südansicht (un

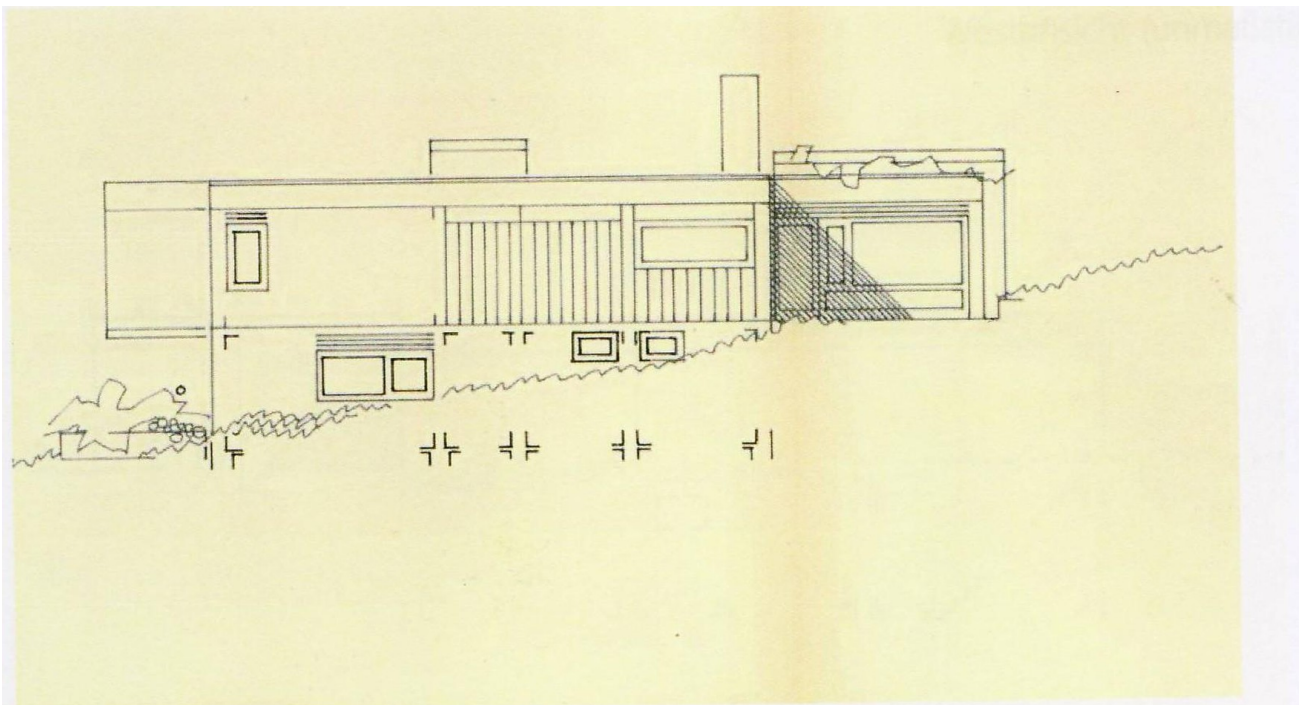
Südfront

Exposé - Grundrisse



Nordansicht (unmaßstäblich)

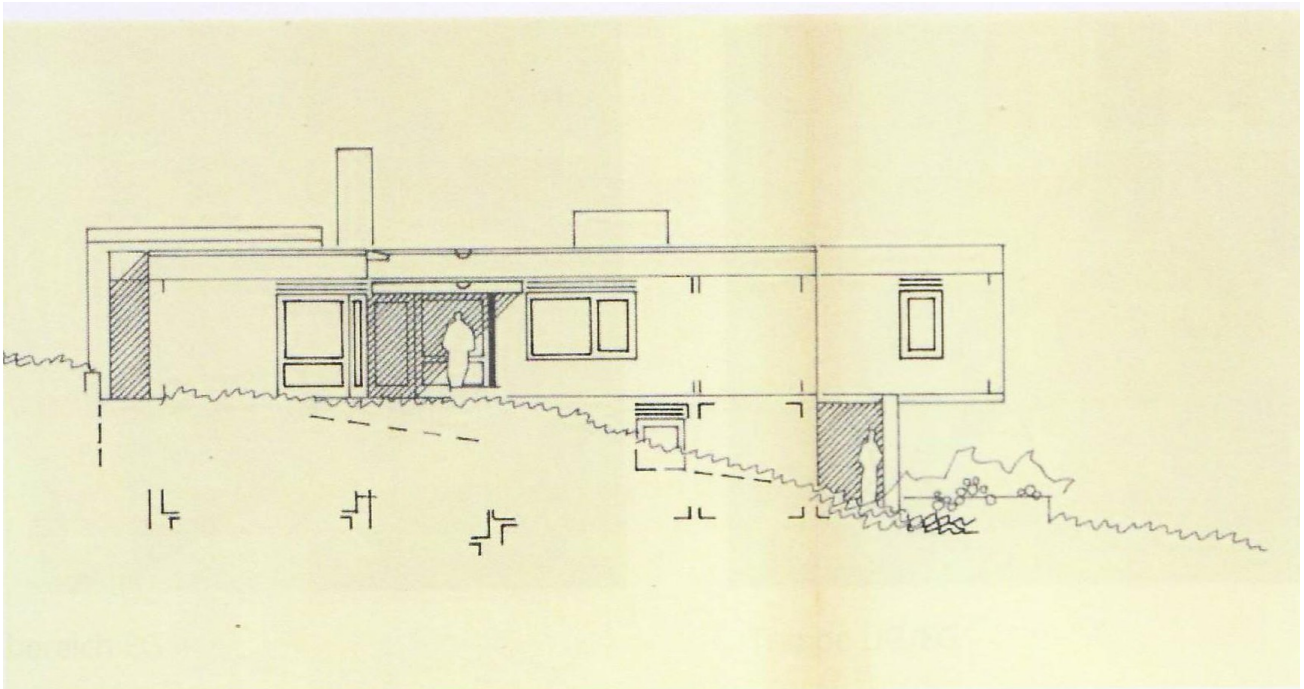
Nordfront



Ostansicht (unmaßstäblich)

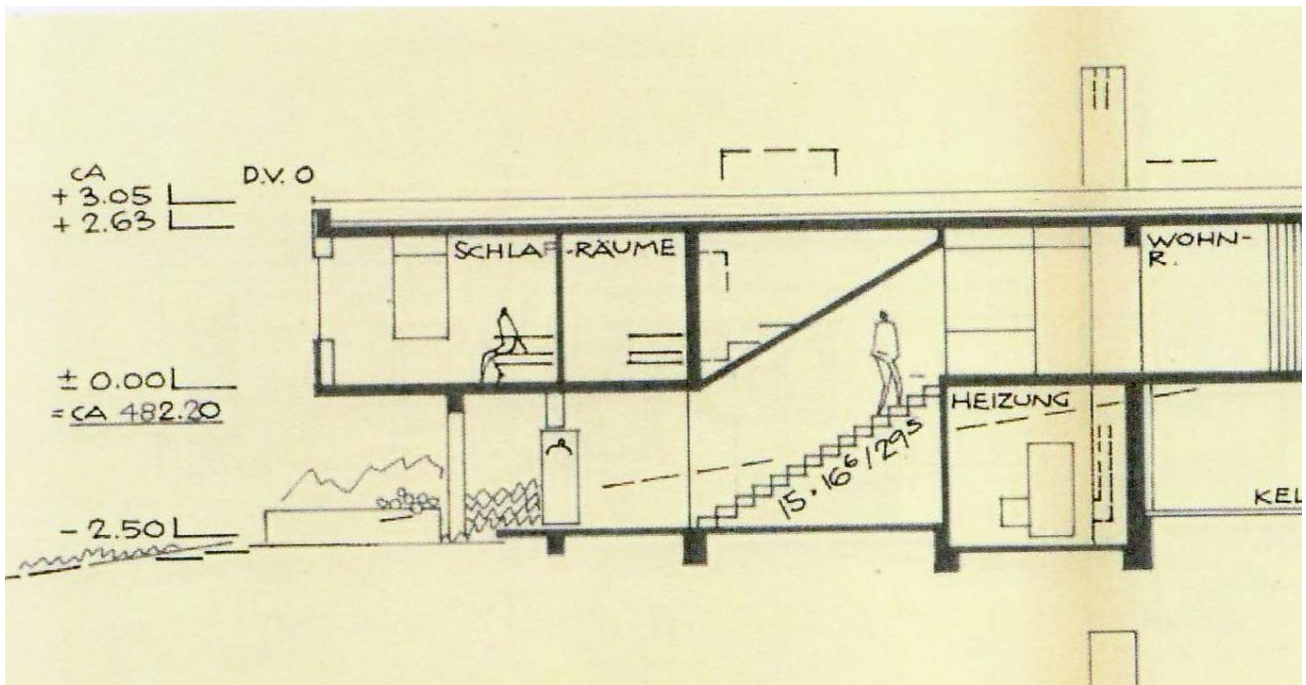
Ostfront

Exposé - Grundrisse



Westansicht (unmaß

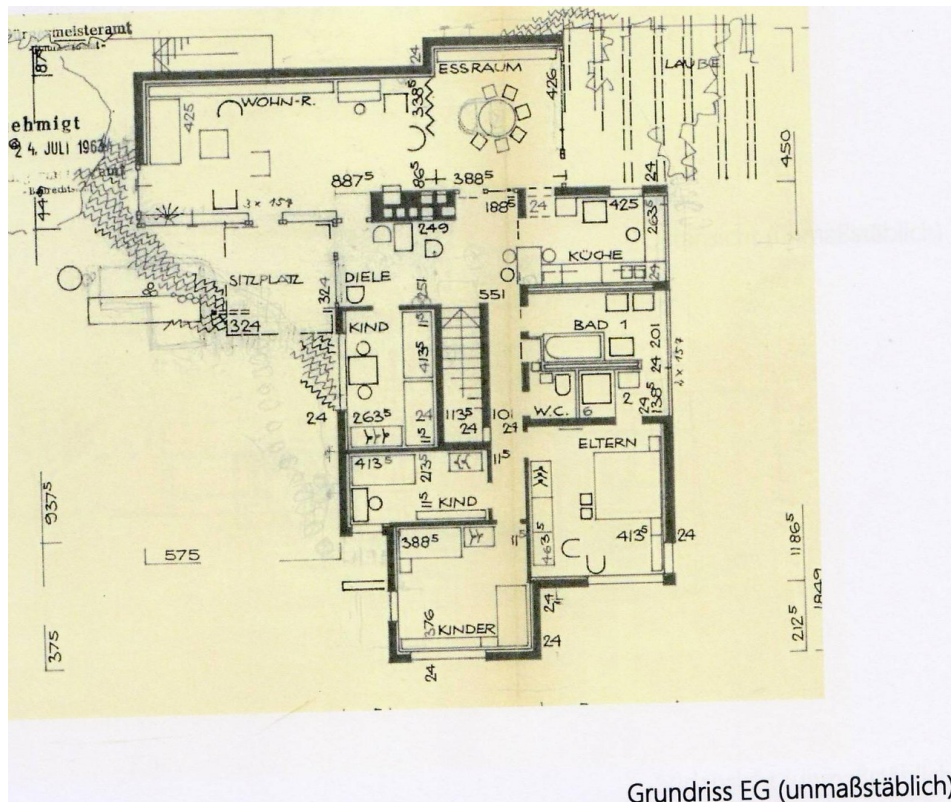
Westfront



Gebäu

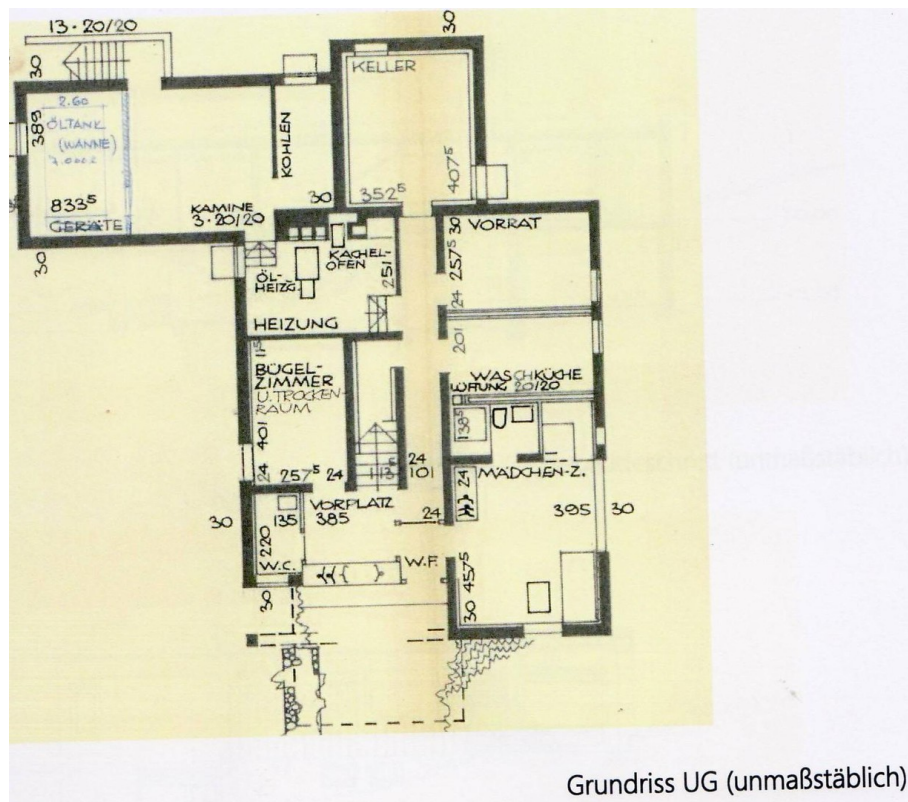
Querschnitt

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG (unmaßstäblich)

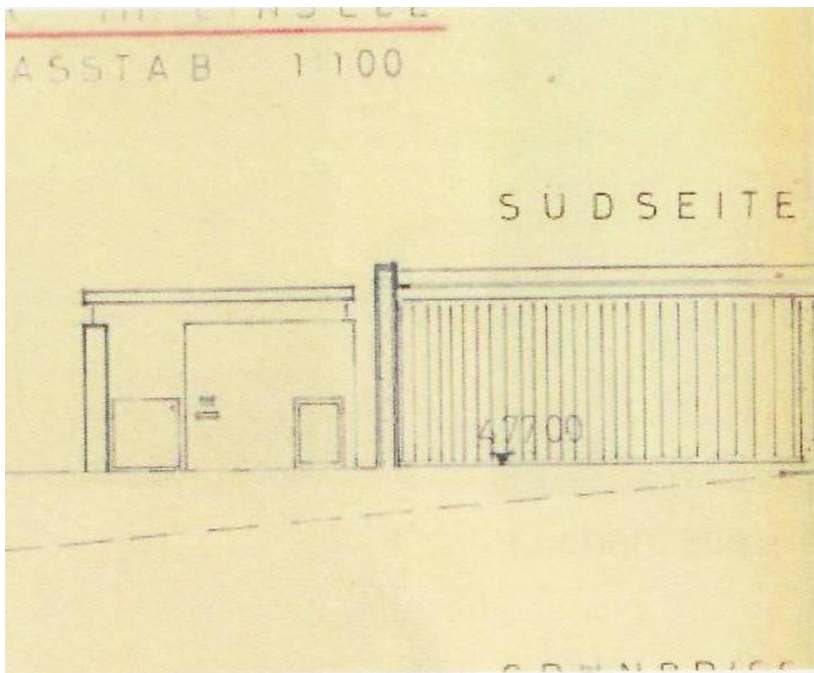
UG



Grundriss UG (unmaßstäblich)

EG

Exposé - Grundrisse



Südansicht Garage (unmaßs

Südfront Garage