

# Exposé

## Maisonette in Sindelfingen

### Außergewöhnliche Haus-in-Haus-Galeriewohnung in Top-Lage



Objekt-Nr. OM-424271

#### Maisonette

Verkauf: **719.000 €**

71065 Sindelfingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	230 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche und architektonisch besondere Galerie-Wohnung mit viel Charakter und individuellem Wohngefühl. Vor rund 25 Jahren haben wir uns auf den ersten Blick in diese Wohnung verliebt, sie erworben und viele glückliche Jahre darin verbracht. Die Wohnung kann nach Absprache bezugsfrei übergeben werden. Da die Wohnung vollständig aufgelöst wird, besteht bei Interesse die Möglichkeit, ausgewählte Einrichtungsgegenstände und Möbel zu einem günstigen Preis zu übernehmen.

Die gepflegte 5-Zimmer-Wohnung ist Teil einer kleinen, exklusiven Wohneinheit mit lediglich 11 Eigentümern. Das gesamte Gebäudeensemble wurde architektonisch bewusst als „Haus-in-Haus-Konzept“ entworfen. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Hauseingang, wodurch das Wohngefühl eines Reihenhauses entsteht – kombiniert mit den Vorteilen einer kleinen, angenehmen Eigentümergemeinschaft.

Ein weiteres architektonisches Highlight ist die überdachte und begrünte Garagenfläche, von der aus eine Treppe direkt zur Wohnung im 1. Obergeschoss führt. Diese Fläche wirkt wie eine vorgelagerte Terrasse und bietet zusätzlichen Raum zum Spielen, Verweilen oder Ankommen. Zur Wohnung gehört eine eigene Garage.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde in den Jahren 2012 bis 2017 umfassend und hochwertig renoviert. Beide Bäder wurden von Fachbetrieben neu konzipiert und saniert und sind mit hochwertigen Badmöbeln der Marke Burgbad ausgestattet.

Die Küche wurde ebenfalls aufwendig und hochwertig saniert. Sämtliche elektrische Leitungen wurden in der Küche erneuert. Die Einbauküche wurde von einem Fachgeschäft individuell nach Maß geplant und umgesetzt. Eine moderne Kücheninsel mit integrierter Sitzmöglichkeit verleiht dem Raum einen zeitgemäßen, offenen Charakter und bietet zugleich zusätzlichen Stauraum sowie eine ideale Fläche für gemeinsames Kochen und Verweilen.

Das großzügige Wohnzimmer mit über 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großem Panoramafenster und Kamin vermittelt ein besonders exklusives Wohnambiente. Der Boden im Wohnzimmer sowie die elegante Spindeltreppe bestehen aus echtem Dielenholz aus amerikanischem Nussbaum. Der Kamin ist mit einer Kassette ausgestattet und sorgt für zusätzliche Behaglichkeit.

Zwei Balkone erweitern den Wohnraum nach außen und sind mit hochwertigen, elektrisch betriebenen Markisen ausgestattet. Der große, nach Süden ausgerichtete und windgeschützte Balkon kann im Sommer hervorragend als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden.

In Küche und Bad ist eine elektrische Fußbodenheizung installiert. In den Zimmern sorgen moderne Marmorinfrarotheizungen mit intelligenter Steuerung für eine optimale Anpassung an Tages- und Wochenprogramme und ermöglichen eine deutliche Reduzierung der Heizkosten.

Das Zimmer im Dachgeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für gemeinsames Wohnen, Arbeiten, Basteln oder Musizieren. Zwei großzügige Abstellräume in den Dachschrägen bieten viel Stauraum, nicht nur für Koffer, sondern auch für Spielzeug, Haushaltsgeräte oder Wäscheständer. Ein kleiner Balkon im Dachgeschoss (Notausgang) eignet sich hervorragend zum Trocknen der Wäsche.

Die offene Galerie mit großem Panoramafenster oberhalb des Wohnzimmers lässt viel Tageslicht in die Wohnung und eröffnet einen wunderschönen Blick über Böblingen bis hin zum Krankenhaus.

Auf der Südseite des Hauses liegen die Terrassen im Erdgeschoss sowie ein Spielplatz inmitten von viel Grün. Zahlreiche Bäume sorgen für eine ruhige und entspannte Atmosphäre auf den Balkonen. Das Haus befindet sich am Ende einer breiten Sackgasse, die ausschließlich als Zufahrt zu den Garagen dient, wodurch ein besonders ruhiges Wohnumfeld gewährleistet ist.

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Die Lage ist hervorragend: Der Berliner Platz mit Bäckerei, Imbissen, Eisdiele, italienischem Restaurant sowie Banken ist nur ca. 150 m entfernt. Kindergärten und Schulen aller Art befinden sich in unmittelbarer Nähe (ca. 300–800 m). Die S-Bahn-Haltestelle Goldberg ist ca. 500 m entfernt, Bushaltestellen ca. 200 m. Das Breuningerland ist in etwa 15 Minuten fußläufig erreichbar. Ein Park mit Seen und Spielplätzen liegt ca. 10 Minuten entfernt. Auch OBI, IKEA und Hornbach sind bequem zu Fuß erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

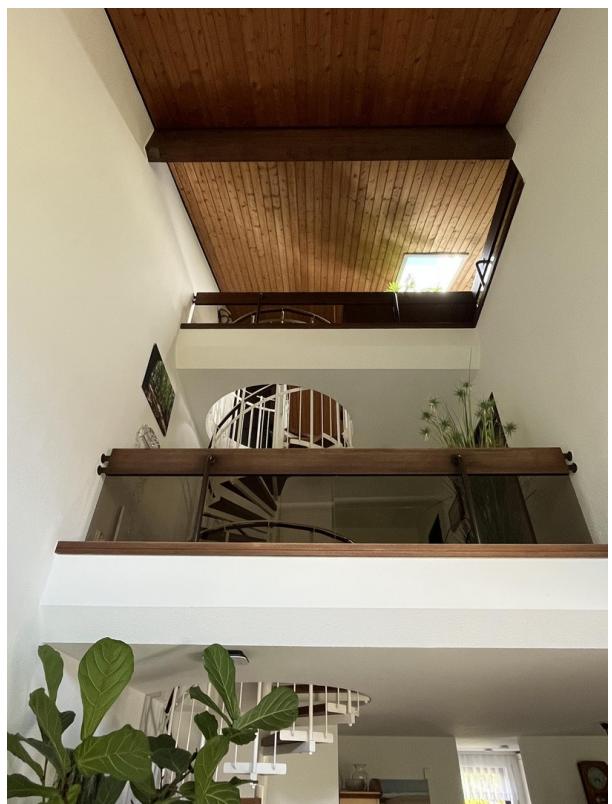
# Exposé - Galerie



Küche



Galerie und Panoramafenster



Galerie

# Exposé - Galerie



Kamin



Balkon

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Eingang, Flur



Gäste WC



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Ausblick nach Süden



Eingang

# Exposé - Galerie

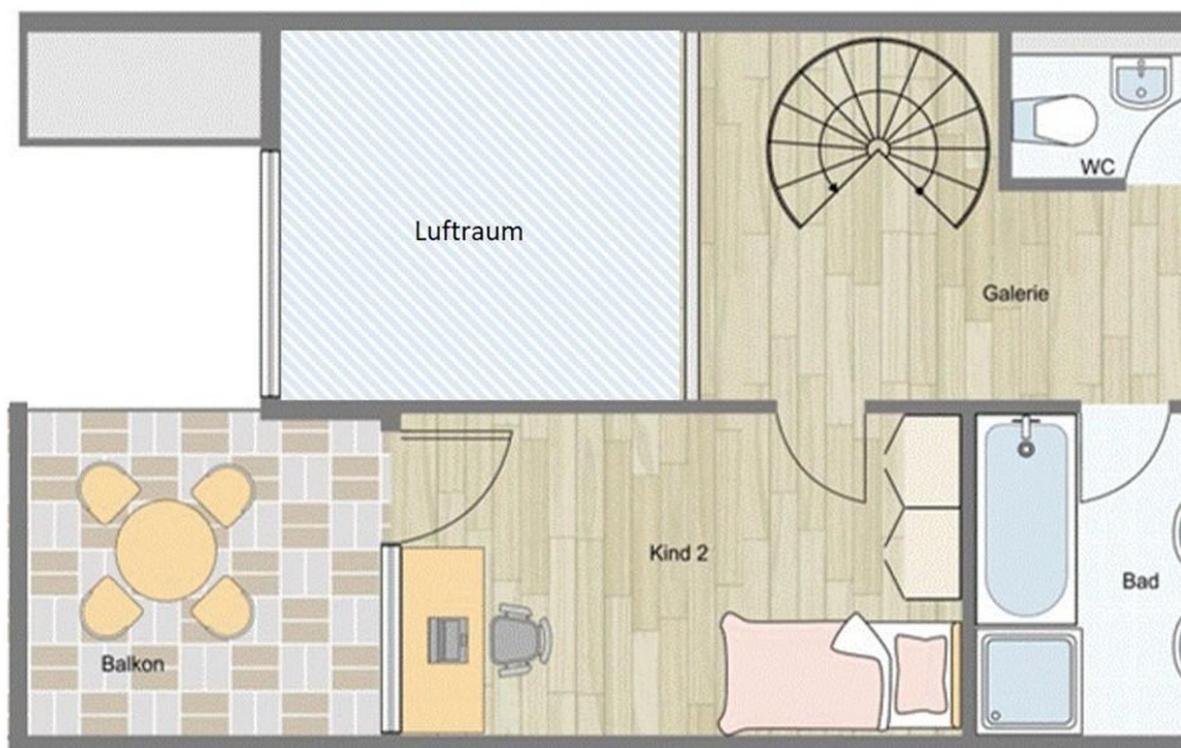


Terasse über den Garagen

# Exposé - Grundrisse



Ebene 1



Ebene 2

# Exposé - Grundrisse

