

# Exposé

## Maisonette in Sindelfingen

### Exclusive Galerie-Wohnung mit Hauscharakter, Kamin & 2 Süd-Balkone



Objekt-Nr. OM-445415

**Maisonette**

Verkauf: **619.000 €**

Chemnitzer Weg 10  
71065 Sindelfingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	242 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Galerie-Wohnung mit architektonischem Charakter und einem ganz besonderen Wohngefühl. Großzügig geschnitten, über mehrere Ebenen gestaltet und lichtdurchflutet, vermittelt sie das Gefühl eines eigenen Hauses.

Vor rund 25 Jahren haben wir uns auf den ersten Blick in diese Wohnung verliebt und hier viele glückliche Jahre verbracht – ein Zuhause mit Seele, das nun neue Eigentümer sucht.

Die Wohnung wird nach Absprache bezugsfrei übergeben. Da sie vollständig aufgelöst wird, besteht bei Interesse die Möglichkeit, ausgewählte Möbel und Einrichtungsgegenstände zu einem attraktiven Preis zu übernehmen.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde in den Jahren 2012 bis 2017 umfassend und hochwertig modernisiert. Besonderer Wert wurde dabei auf Qualität, Design und Langlebigkeit gelegt.

Die beiden Bäder wurden von Fachbetrieben vollständig neu konzipiert und saniert. Hochwertige Badmöbel sorgen für eine moderne und stilvolle Ausstattung.

Auch die Küche wurde aufwendig erneuert: Sämtliche elektrischen Leitungen wurden modernisiert, und die maßgefertigte Einbauküche eines Fachgeschäfts überzeugt durch Qualität und durchdachte Funktionalität. Eine großzügige Kücheninsel mit integrierter Sitzgelegenheit bildet den kommunikativen Mittelpunkt und bietet zusätzlichen Stauraum sowie ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und Verweilen.

Das Wohnzimmer beeindruckt mit über 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem großen Panoramafenster sowie einem Kamin, der eine besonders warme und exklusive Wohnatmosphäre schafft. Hochwertiges Dielenholz aus amerikanischem Nussbaum sowie die elegante Spindeltreppe unterstreichen den gehobenen Charakter der Wohnung.

Zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie. Der große, nach Süden ausgerichtete und windgeschützte Balkon eignet sich hervorragend als zusätzlicher Wohnbereich in den Sommermonaten. Beide Balkone sind mit elektrisch betriebenen Markisen ausgestattet.

Für zusätzlichen Komfort sorgen eine elektrische Fußbodenheizung in Küche und Bad sowie moderne Marmorinfrarotheizungen in den Wohnräumen. Diese verfügen über eine intelligente Steuerung und ermöglichen eine effiziente Anpassung an individuelle Tages- und Wochenabläufe.

Das Dachgeschosszimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, Hobbyraum oder Rückzugsort. Zwei großzügige Abstellflächen in den Dachschrägen schaffen praktischen Stauraum. Ein kleiner Balkon im Dachgeschoss (Notausgang) eignet sich ideal zum Trocknen der Wäsche.

Ein besonderes Highlight ist die offene Galerie mit großem Panoramafenster oberhalb des Wohnzimmers. Sie sorgt für ein beeindruckendes Raumgefühl und eröffnet einen weiten Blick über Böblingen.

Die Wohnanlage ist geprägt von viel Grün: Auf der Südseite befinden sich Terrassen und ein Spielplatz in ruhiger Umgebung. Zahlreiche Bäume schaffen eine angenehme, entspannte Atmosphäre. Durch die Lage am Ende einer Sackgasse, die ausschließlich der Garagenzufahrt dient, ist ein besonders ruhiges und sicheres Wohnumfeld gewährleistet.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Der Bedarfsenergieausweis prognostiziert für die Heizung allein einen Jahresbedarf von 111,4 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer Wohnungsgröße von 153 m<sup>2</sup> ergibt das ca. 17.000 kWh pro Jahr.

Wir messen jedoch den gesamten Stromverbrauch (inklusive Heizung, Warmwassererwärmung und allen Elektrogeräten) und kommen auf nur 14.000–17.000 kWh jährlich. Die Wohnung liegt zentral im Gebäude, ist sehr trocken und warm.

In einem 3- bis 4-Personen-Haushalt belaufen sich die monatlichen Gesamtkosten für Strom, Heizung und Warmwasser somit auf ca. 350-400 €.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in hervorragender Lage von Sindelfingen-Goldberg (Chemnitzer Weg 10, oberer Eingang) und überzeugt durch eine ideale Kombination aus Ruhe und ausgezeichneter Infrastruktur.

Der Berliner Platz mit Bäckerei, Gastronomie, Eisdielen und Banken ist nur ca. 150 m entfernt und bequem zu Fuß erreichbar. Kindergärten sowie Schulen aller Bildungsstufen befinden sich in unmittelbarer Nähe (ca. 300–800 m).

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal:

Die S-Bahn-Station Goldberg liegt ca. 500 m entfernt, Bushaltestellen erreichen Sie bereits nach etwa 200 m.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in direkter Umgebung:

Das Breuningerland ist in etwa 15 Gehminuten erreichbar. Ebenso sind IKEA, Hofmeister und Hornbach bequem fußläufig zu erreichen.

Für Erholung im Grünen sorgt ein nahegelegener Park mit Seen und Spielplätzen, der nur etwa 10 Minuten entfernt liegt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	114,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Balkon



Galerie und Panoramafenster



Galerie

# Exposé - Galerie



Kamin



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer mit Balkon



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC



Eingang

# Exposé - Galerie



Terrasse über den Garagen

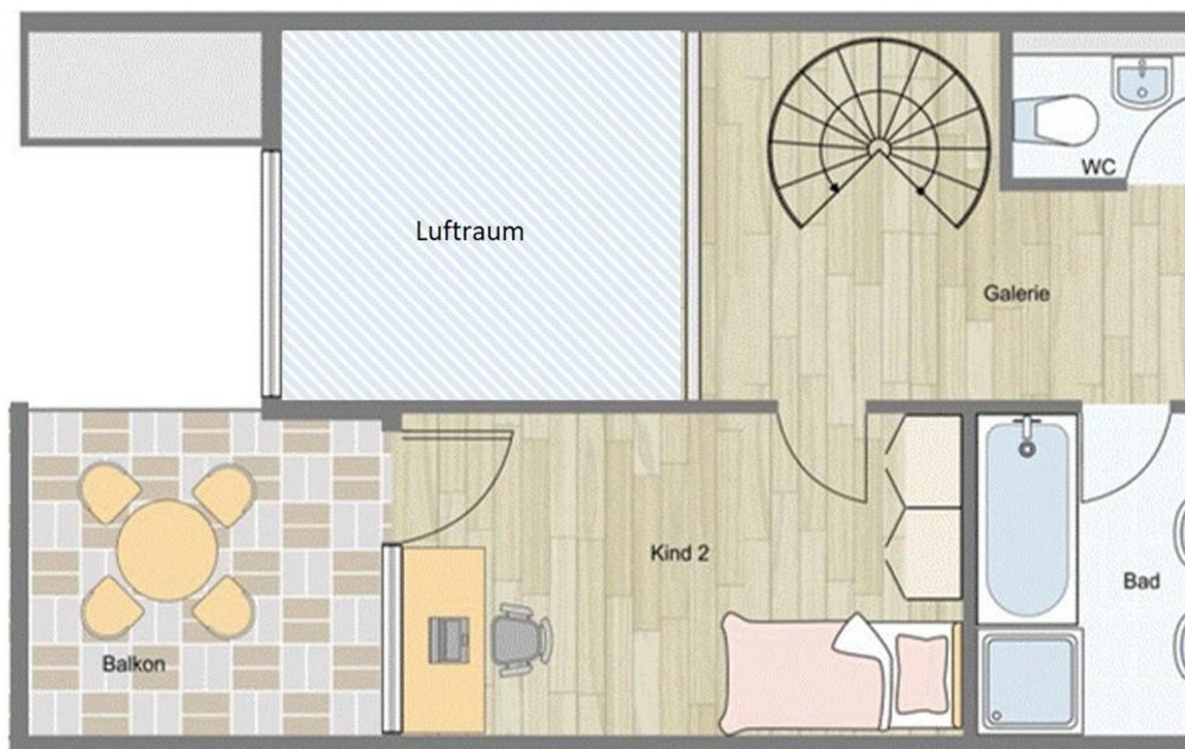


Ausblick nach Süden

# Exposé - Grundrisse



Ebene 1



Ebene 2

# Exposé - Grundrisse

