

Exposé

Maisonette in Sindelfingen

**Großzügige Galerie-Wohnung für Familien – viel Licht,
Platz & Top-Zustand**



Objekt-Nr. **OM-455141**

Maisonette

Verkauf: **589.000 €**

Chemnitzer Weg 10 (oberer Eingang)
71065 Sindelfingen
Baden-Württemberg
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche, sehr gepflegte, Galerie-Wohnung überzeugt durch ihren architektonischen Charakter und folgt einem seltenen Haus-im-Haus-Konzept mit separatem, eigenem Eingang.

Die großzügige Raumaufteilung über mehrere Ebenen sowie das lichtdurchflutete Wohnambiente vermitteln das Gefühl eines eigenständigen Hauses und schaffen ein besonderes Wohngefühl. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Platz, Offenheit und hohe Lebensqualität legen.

Ausstattung

Die Wohnung wurde zwischen 2012 und 2017 umfassend und hochwertig modernisiert. Dabei wurde großer Wert auf Qualität, Design und Langlebigkeit gelegt. Bäder wurden vollständig erneuert und modern gestaltet. Die maßgefertigte Einbauküche überzeugt durch hochwertige Ausstattung und eine großzügige Insel mit Sitzgelegenheit als zentralem Treffpunkt.

Das über 42 m² große Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Ein großes Panoramafenster, der Kamin sowie edles Dielenholz aus amerikanischem Nussbaum schaffen eine warme und zugleich hochwertige Atmosphäre. Die elegante Spindeltreppe unterstreicht den besonderen Charakter.

Zwei südlich ausgerichtete Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten sonnige Plätze mit weitem, freiem Blick. Der große, windgeschützte Südbalkon eignet sich ideal als zusätzlicher Aufenthaltsbereich im Freien. Beide Balkone sind mit elektrischen Markisen ausgestattet und laden zum entspannten Verweilen ein.

Die bepflanzte Garagendachfläche dient zudem als Terrasse und bietet zusätzlichen Platz zum Spielen und Verweilen.

Die offene Galerie mit großem Panoramafenster sorgt für ein beeindruckendes Raumgefühl und bietet zusätzlichen Raum für individuelle Gestaltung – ideal als Spielbereich für Kinder, Homeoffice oder gemütlicher Rückzugsort.

Ein zusätzliches großes Dachgeschosszimmer ergänzt das Raumangebot und eignet sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum. Praktische Abstellflächen in den Dachschrägen bieten zusätzlichen Stauraum.

Für modernen Wohnkomfort sorgen eine elektrische Fußbodenheizung in Küche und Bad sowie effiziente Marmorinfrarotheizungen mit intelligenter Steuerung in den Wohnräumen.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Der vorliegende Bedarfsenergieausweis weist für die Heizung einen prognostizierten Energiebedarf von 111,4 kWh/m² jährlich aus. Bezogen auf die Wohnfläche von ca. 153 m² entspricht dies rechnerisch etwa 17.000 kWh pro Jahr.

Die tatsächlichen Verbrauchswerte liegen jedoch erfahrungsgemäß darunter: Der gesamte Stromverbrauch der Wohnung – einschließlich Heizung, Warmwasserbereitung sowie aller Haushaltsgeräte – bewegt sich aktuell bei ca. 14.000 bis 17.000 kWh pro Jahr.

Die Wohnung profitiert dabei von ihrer zentralen Lage innerhalb des Gebäudes sowie einer sehr guten Wärmehaltung, wodurch ein angenehmes Wohnklima entsteht.

Für einen 3- bis 4-Personen-Haushalt ergeben sich derzeit Gesamtkosten für Strom, Heizung und Warmwasser von etwa 350–400 € monatlich.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Sindelfingen-Goldberg und vereint angenehme Ruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Die gepflegte Wohnanlage mit nur 12 Einheiten liegt in ruhiger Umgebung und ist von großzügigen Grünflächen umgeben. Ein Spielplatz sowie die Lage am Ende einer Sackgasse schaffen ein besonders familienfreundliches und sicheres Wohnumfeld.

Der Berliner Platz mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Gastronomie, Eisdielen und Banken ist nur ca. 150 m entfernt und bequem zu Fuß erreichbar. Kindergärten sowie Schulen aller Bildungsstufen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

Die S-Bahn-Station Goldberg liegt nur ca. 500 m entfernt, Bushaltestellen befinden sich bereits nach etwa 200 m.

Auch zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind schnell erreichbar. Das Breuningerland befindet sich nur etwa 15 Gehminuten entfernt. IKEA, Hofmeister und Hornbach sind ebenfalls bequem fußläufig erreichbar.

Für zusätzlichen Erholungswert sorgt ein nahegelegener Park mit Seen und Spielplätzen, der in rund 10 Minuten erreichbar ist und vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Grünen bietet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	111,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Balkon 1



Wohnzimmer 3

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Küche 3



Kamin



Galerie

Exposé - Galerie



Galerie Mitte



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Balkon 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Bad

Exposé - Galerie



Dachgeschoßzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Eingang



Terasse

Exposé - Galerie

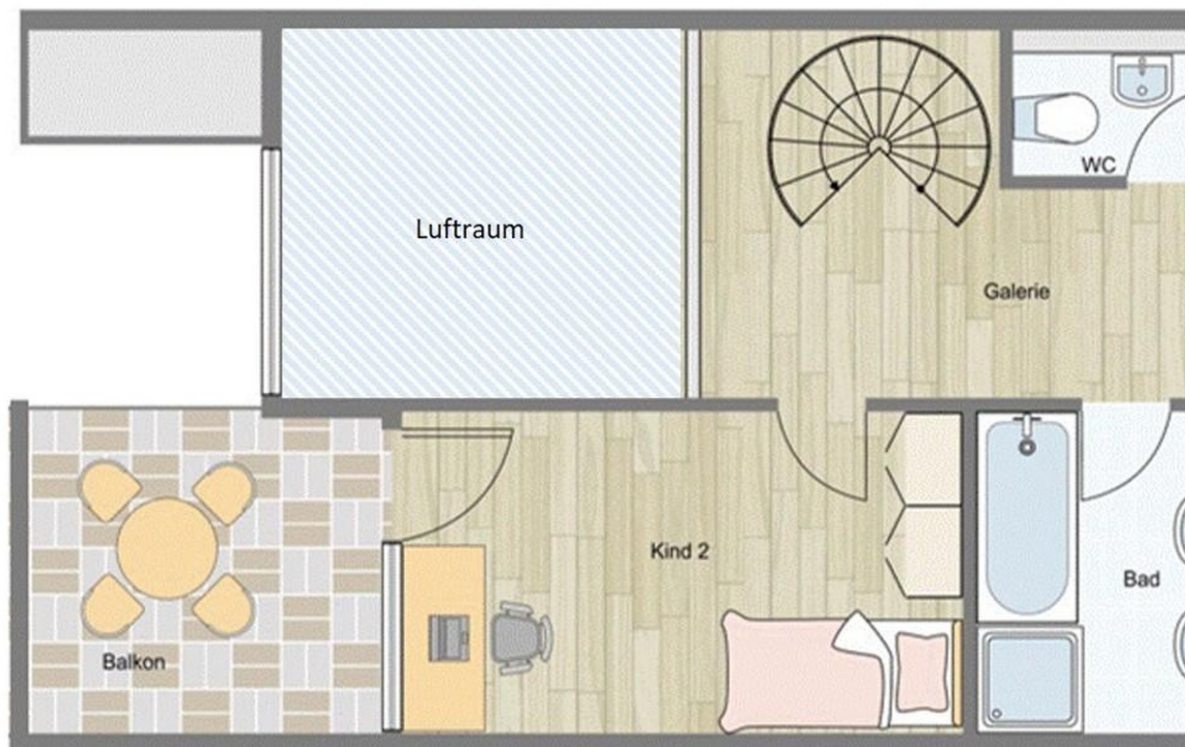


Gäste WC

Exposé - Grundrisse

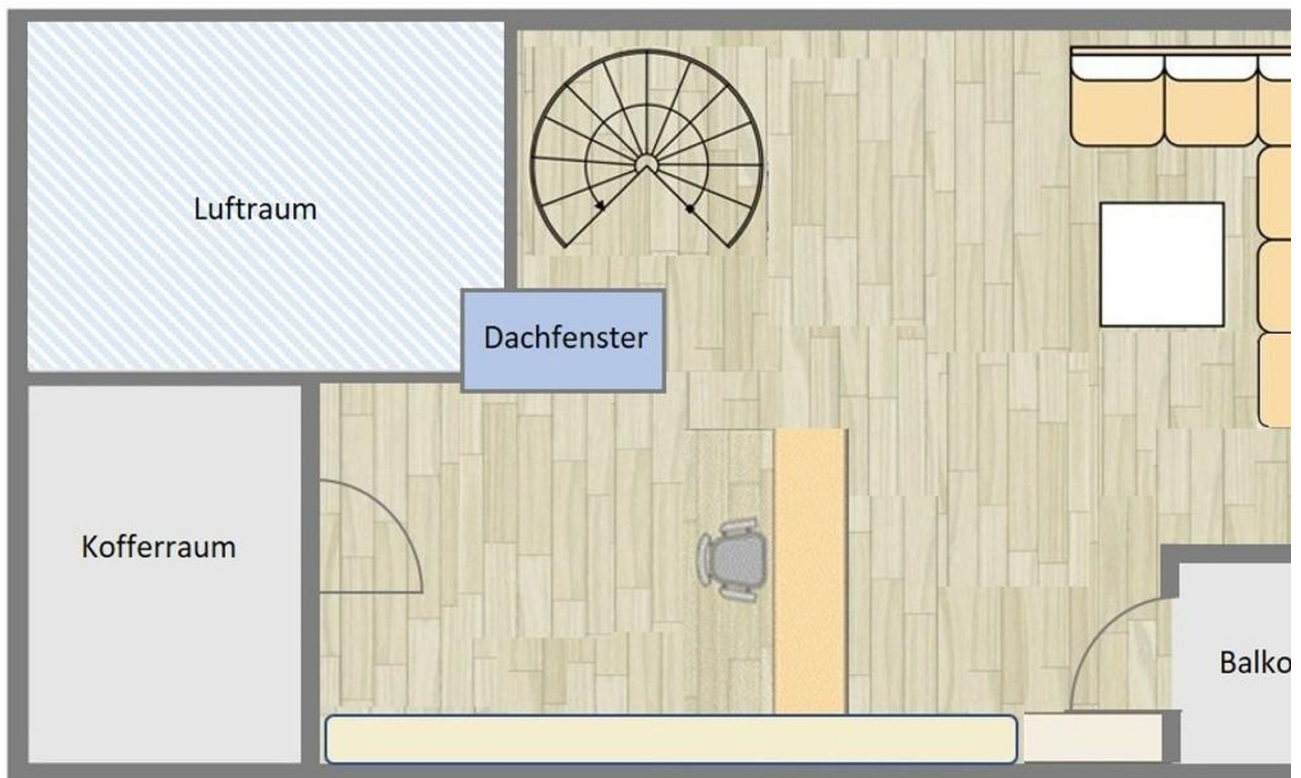


Ebene 1



Ebene 2

Exposé - Grundrisse



Ebene 3