

# Exposé

## Wohnung in Sindelfingen

**PROVISIONSFREI \*\*\* 3 Raum-Wohnung in Maichingen**  
**\*\*\* PREISREDUZIERT**



Objekt-Nr. OM-456947

### Wohnung

Verkauf: **235.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Adolph

Sindelfinger Str. 118  
71069 Sindelfingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	525 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 3,5-Raum-Wohnung bietet auf rund 90 m<sup>2</sup> Platz für Ihre Wohnideen. Sie befindet sich im 4. Obergeschoss (von insg. 8) eines gepflegten Mehrfamilienhauses und kann bequem über wenige Stufen und den Personenaufzug erreicht werden. Lassen Sie sich von der schönen Raumaufteilung, dem großen vollverglasten Balkon überzeugen, der Ihnen zusätzliche Nutzfläche bietet.

Das erste Highlight erwartet Sie bereits beim Betreten der Wohnung: die Diele beherbergt einen großen Einbauschränk, der unfassbar viel Stauraum bietet. Zusätzlich gibt es aber auch noch einen separaten Abstellraum.

Toilette und Bad sind getrennt, was oftmals als vorteilhaft angesehen wird. Mit etwas Aufwand könnten die beiden benachbarten Räume aber auch zusammengelegt werden.

An die große Küche schließt ein Essplatz (der 2. verglaste, ehemalige Balkon) an, der sich gut für ein kleines Frühstück für 2 Personen eignet. Für Mahlzeiten mit mehr Personen nutzen Sie einen Teil des geräumigen Wohnzimmers als Essplatz. Der Voreigentümer hat diesen Teil auch optisch getrennt. Vom großen Wohn-/Esszimmer gelangen Sie auf den Balkon in West-Ausrichtung mit einem tollen Blick in die grüne Umgebung.

Die Räume bedürfen einer Renovierung - ideal für alle, die ihre neue Wohnung nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Da die Wohnung provisionsfrei angeboten wird, können Sie die ersparten Maklergebühren direkt in Ihr zukünftiges Zuhause investieren.

Zu der Wohnung gehören ein Keller und eine abschließbare Einzelgarage mit elektrischem Tor in der Tiefgaragenanlage.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 525 € inkl. der Betriebskosten (Winterdienst, Gartenpflege, Treppenhausreinigung, Personenaufzug, Heizkosten etc.) und der nicht umlagefähigen Nebenkosten (Rücklage, Verwalter, Reparaturen etc.).

Die Wohnanlage wird seit vielen Jahren von einem fähigen Verwalter betreut; das ist ein kaum in Geld auszudrückender Vorteil. Es wurde und wird laufend in die Instandhaltung des Gebäudes investiert, um es auf einem modernen Stand zu halten. Zuletzt wurde ein Glasfaseranschluss in jede Etage gelegt, der weitere Wohnungsanschlüsse kann mit wenig Aufwand/Kosten erfolgen, falls gewünscht.

Ein Video der Wohnung finden Sie hier:

[c.gmx.net/@326993400295326566/prDdHtj3wB\\_AVvtQ0DFVRA](https://www.gmx.net/@326993400295326566/prDdHtj3wB_AVvtQ0DFVRA)

Ggf. muss der Link in einen neuen Tab bzw. neues Fenster hineinkopiert werden.

Zur wirtschaftlichen Seite: die Wohnung hat einen rechnerischen und steuerlichen Marktwert von 265.000 €. Für notwendige Renovierungskosten wurden bereits 30.000 € abgezogen.

Schon wenn Sie ca. 60.000 € Eigenkapital mitbringen (für 10% des Kaufpreises, Kaufnebenkosten, Renovierung), zahlt die Wohnung sich ab wie Miete (bspw. Kredit 210.000 € zu 4% Zinsen, 2% anf. Tilgung = ca. 1.050 € monatlich). Mit dem Unterschied, dass die Wohnung nach 28 Jahren Ihnen gehört und Sie in der Zwischenzeit keine Mieterhöhung zu erwarten haben!

Melden Sie sich gerne bei Fragen oder konkretem Interesse an der Wohnung, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug

## Lage

Maichingen ist mit über 14 000 Einwohnerinnen und Einwohnern der größte Teilort Sindelfingens und im Nord-Westen der Stadt gelegen. Der Ort kombiniert eine idyllische, familienfreundliche Atmosphäre mit der hervorragenden Infrastruktur des größten Sindelfinger Stadtteils. Dank zweier S-Bahn-Haltestellen der Linie S60 und einer schnellen Anbindung an die A81 sind Böblingen, Sindelfingen und Stuttgart in kürzester Zeit erreichbar. Vor Ort profitieren Sie von einer lückenlosen Nahversorgung, modernen Schulen sowie vielfältigen Kinderbetreuungsangeboten direkt im Wohngebiet. Das aktive Vereinsleben und weitläufige Naherholungsgebiete wie der neue Bürgerpark am Schlitzgraben bieten eine hohe Lebensqualität im Grünen. Als bedeutender Wirtschaftsstandort in der Nähe von Weltkonzernen wie Mercedes-Benz bietet Maichingen zudem die perfekte Balance zwischen Wohnen und Arbeiten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Gebäude VS

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnbereich



Wohnzimmer Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essbereich



Kinder-/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Aussicht

# Exposé - Galerie



Küche mit Essplatz



Bad



separates WC

# Exposé - Galerie



Balkon 1

Balkon 2



Diele mit Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Hausflur Eingangsbereich



Aufzug

# Exposé - Galerie



Müllhäuschen



Keller

# Exposé - Galerie



Garage

# Exposé - Grundrisse

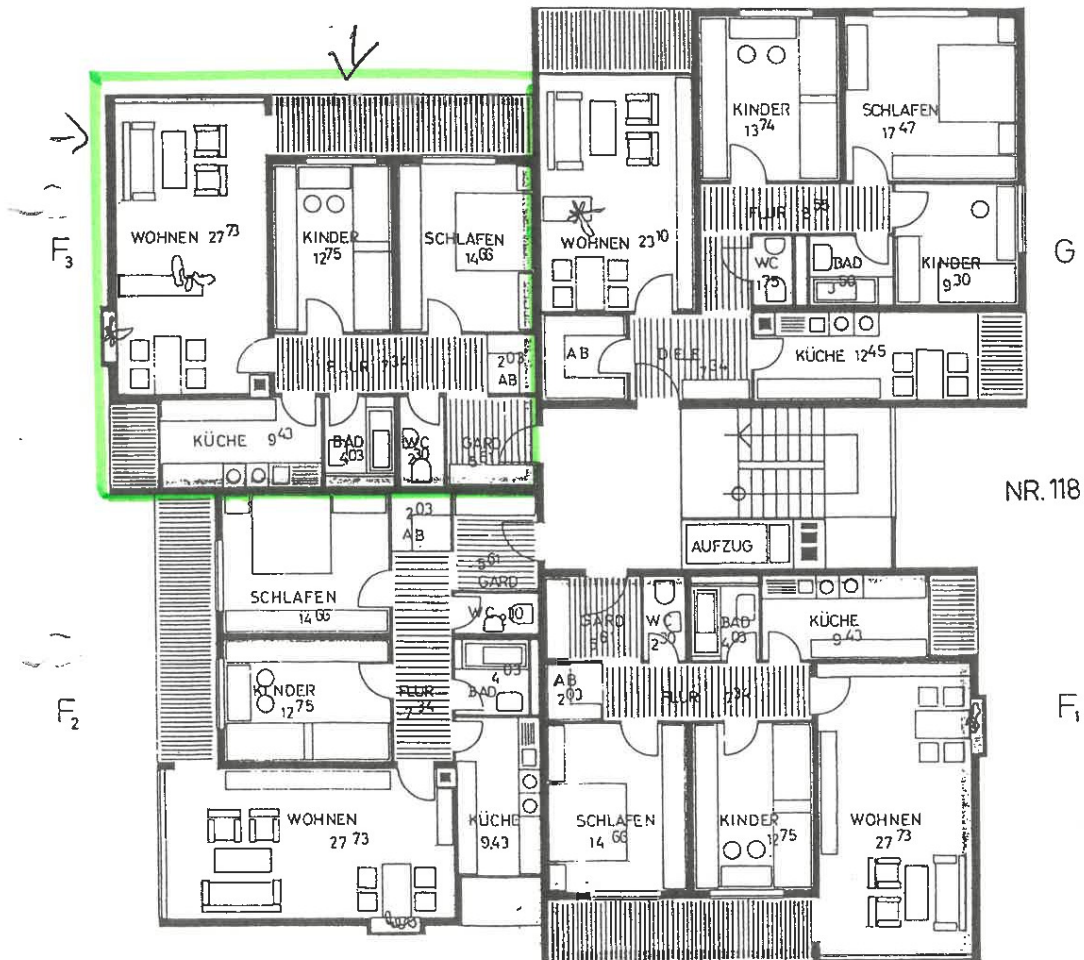
Normalgrundriß

Wohnhochhaus

In Maichlingen,

Sindelfinger Straße 118

Sindelfinger Wohnbaugesellschaft mbH & Co KG



NORMALGRUNDRISS

85,78 m<sup>2</sup>  
 + Balkon Wohnen  
 + geschlossener Balkon Küche