

# Exposé

## Reihenhaus in Sindelfingen

### Charmantes Reihenhaus mit ausgebautem Dachboden und schönem Außenbereich - zzgl. Garage



Objekt-Nr. OM-468649

**Reihenhaus**

Verkauf: **369.000 €**

Föhrenbühlerstraße 103  
71067 Sindelfingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	214,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Für 25.000 € kann ein Garagenstellplatz zusätzlich erworben werden.

Ruhig gelegen, familienfreundlich angebunden und mit spürbar viel Platz für Alltag, Rückzug und Außenbereich: Dieses Reihenmittelhaus in Sindelfingen verbindet eine angenehme Wohnlage ohne Durchgangsverkehr mit kurzen Wegen zu allem, was im Alltag zählt. Besonders Familien profitieren von der Lage direkt an einem eingezäunten Spielplatz, der fußläufig erreichbaren Infrastruktur und der Nähe zum Wald.

Auf ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich 4 Zimmer über zwei Etagen. Der Grundriss bietet klassische, gut nutzbare Räume für Wohnen, Schlafen, Kinderzimmer oder Homeoffice. Ergänzt wird die Wohnfläche durch einen ausgebauten Dachboden, der zusätzlichen Raum schafft und vielseitig genutzt werden kann. Terrassen- und Balkonflächen von insgesamt ca. 26 m<sup>2</sup> sowie das ca. 214 m<sup>2</sup> große Grundstück bieten Platz für entspannte Stunden im Freien.

Die Immobilie wurde 1961 erbaut und im Laufe der Zeit in mehreren Bereichen modernisiert. Zu den wichtigsten Maßnahmen zählen die Dachsanierung mit Aufsparrendämmung, zwei neue Dachfenster, eines davon mit Außenrollladen, sowie der Ausbau des Dachbodens zu Wohnraum. Im Keller wurden 1994 Kunststofffenster und ein weiteres Bad eingebaut. Der Sicherungskasten mit Sicherungsautomaten und Zählerschrank wurde 1984 erneuert.

Beheizt wird über eine Öl-Ofenheizung aus dem Jahr 1988, die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer bzw. Boiler. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Banken, Ärzte, Kindergarten sowie Schulen sind fußläufig erreichbar; eine sehr gute Busanbindung rundet die Lage ab.

## Ausstattung

- Ca. 38 m<sup>2</sup> Kellerfläche
- Ca. 26 m<sup>2</sup> Terrassen- und Balkonfläche
- Ausgebauter Dachboden
- 1 Badezimmer
- Zusätzliches Bad im Keller, Baujahr 1994
- Außenstellplatz
- Öl-Ofenheizung, Baujahr 1988
- Warmwasser über Durchlauferhitzer bzw. Boiler
- Fensterlüftung
- Dachsanierung mit Aufsparrendämmung
- 2 neue Dachfenster, davon eines mit Außenrollladen
- Kunststofffenster im Keller, Baujahr 1994
- Neuer Sicherungskasten mit Sicherungsautomaten und Zählerschrank, Baujahr 1984
- Ruhige Anliegerlage ohne Durchgangsverkehr
- Eingezäunter Spielplatz direkt vor dem Haus

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse

## Lage

Das Haus befindet sich in Sindelfingen, in einer angenehm ruhigen Wohnlage ohne Durchgangsverkehr. Das Umfeld ist geprägt von einer familienfreundlichen Nachbarschaft, kurzen Wegen und einer sehr guten Versorgung im direkten Umkreis. Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus Ruhe, Alltagstauglichkeit und Nähe zu Grünflächen.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheke, Ärzte sowie Bildungs- und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Ein eingezäunter Spielplatz liegt praktisch direkt vor der Haustür, weitere Grün- und Sportflächen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Auch für Familien ist die Lage sehr gut geeignet, da Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen bequem zu Fuß erreichbar sind.

Entfernungen im Überblick:

Spielplatz Föhrenbühlstraße: ca. 30 m

Supermarkt „nah und gut“: ca. 170 m

Café Kasimir: ca. 160 m

Restaurant La Mamma: ca. 170 m

Apotheke im Spitzholz: ca. 160 m

Kindertagesstätte Feldbergstraße: ca. 220 m

Gymnasium in den Pfarrwiesen: ca. 260 m

Parkanlage: ca. 200 m

Bushaltestelle Sindelfingen Pfarrwiesengymnasium: ca. 210 m

Bahnhof Maichingen Nord: ca. 2.000 m

Autobahnauffahrt: ca. 2.800 m

Flughafen Stuttgart: ca. 15.600 m

Auch die Verkehrsanbindung ist überzeugend. Über die nahegelegene Autobahnauffahrt ist die regionale und überregionale Anbindung schnell hergestellt. Der Bahnhof Maichingen Nord bietet Anschluss an die S-Bahn-Linie S60. Von dort bestehen Verbindungen unter anderem Richtung Sindelfingen und Böblingen sowie in Richtung Renningen. Über Böblingen ist zusätzlich der Anschluss an weitere Bahnverbindungen in der Region Stuttgart gegeben. Damit eignet sich die Lage sowohl für den Alltag vor Ort als auch für Pendler, die Sindelfingen, Böblingen, Stuttgart oder die umliegenden Orte regelmäßig erreichen möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	207,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Balkon von außen



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Dachboden



Badezimmer im Keller

# Exposé - Galerie



Kellerraum



Keller

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



Gartenhaus



Garten

# Exposé - Grundrisse

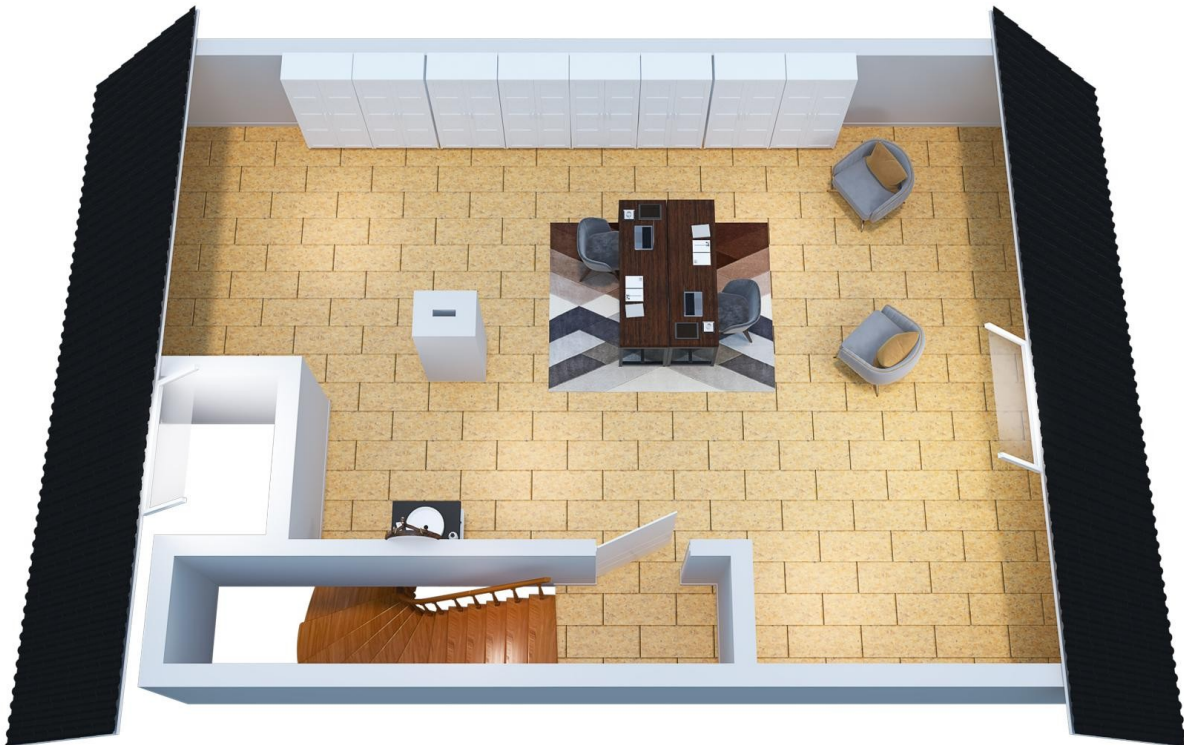


EG



OG

# Exposé - Grundrisse



DG



KG

