

Exposé

Wohnung in Sindelfingen

Wohnen mit Komfort - großzügige 3-4 - Zimmer- Wohnung in Sindelfingen bei Maichingen



Objekt-Nr. OM-476151

Wohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

71067 Sindelfingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	15.09.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	100,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	1. OG
Heizkosten	70 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	125 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.350 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vermietet wird diese helle 3-4-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Balkon in Sindelfingen bei Maichingen.

Diese gepflegte und großzügig geschnittene Wohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Parkettböden und ein angenehmes Wohnambiente. Sie eignet sich ideal für Paare, Berufstätige oder Personen, die großzügiges Wohnen schätzen. Momentan wird das Badezimmer sowie das WC renoviert, die KI-Bilder dienen der Veranschaulichung und kann etwas von der Realität abweichen.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offenem Durchgang bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet viel Platz zum Wohnen und Entspannen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großes Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer nutzen lässt.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die dem Mieter zur Nutzung überlassen wird. Zur Ausstattung gehören Kühlschrank, Gasherd, Backofen und Spülmaschine.

Das helle Tageslichtbad verfügt über eine Dusch-Badewanne, zwei Waschbecken und einen Spiegelschrank. Ergänzt wird die Wohnung durch ein separates Tageslicht-WC.

Ein nach Südwesten ausgerichteter Balkon lädt zum Verweilen in der Sonne ein. Zusätzlich gehören ein Kellerabteil, eine gemeinschaftliche Waschküche sowie eine abschließbare Garage mit Stellplatz direkt davor zur Wohnung.

Ein Glasfaseranschluss wird voraussichtlich im Herbst 2026 verfügbar sein. Zudem ist die Installation einer Klimaanlage für Herbst/Winter 2026 vorgesehen.

Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um zwei Durchgangszimmer handelt, daher bietet sich die Wohnung nicht für Familien an, sondern eher für Singles und Paare, die im HomeOffice arbeiten und Wert auf eine ruhige Wohngegend haben.

Ausstattung

Garage und Stellplatz kosten zusammen 125€ pro Monat.

Der Kellerabteil ist nicht abschließbar, wie Sie den Fotos entnehmen können.

Das Haus besteht aus drei Parteien und ist eine sehr ruhige Wohngemeinschaft.

Ausstattung

ca. 100 m² Wohnfläche

Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offenem Durchgang

Parkettboden in Flur, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer und Büro

Einbauküche mit Kühlschrank, Gasherd, Backofen und Spülmaschine

Tageslichtbad mit Dusch-Badewanne

Zwei Waschbecken und Spiegelschrank

Separates Tageslicht-WC

Süd-West-Balkon

Kellerabteil (räumlich abgetrennter, nicht abschließbarer Bereich)

Gemeinschaftliche Waschküche

Abschließbare Garage mit Stellplatz

Glasfaseranschluss geplant (Herbst 2026)

Klimaanlage geplant (Herbst/Winter 2026)

Mietkonditionen

Kaltmiete: 1.500 €

Nebenkostenvorauszahlung: 200 €

Garage inkl. Stellplatz: 125 €

Gesamtmiete: 1.825 € zzgl. Strom

Die Nebenkosten umfassen unter anderem Gebäude- und Haftpflichtversicherung, Grundsteuer, Heiz- und Warmwasserkosten nach Verbrauch einschließlich Wartung und Schornsteinfeger, Kaltwasser, Legionellenprüfung, Allgemeinstrom, Bio-, Papier- und Restmüll, Niederschlagswasser sowie die Grünpflege des Grundstücks.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Hinweis: Bitte geben Sie Ihren vollständigen Namen, die Personenanzahl, den gewünschten Einzugstermin sowie das ungefähre Nettoeinkommen mit.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage der Maichinger Straße in Sindelfingen und verbindet eine hervorragende Infrastruktur mit einem angenehmen Wohnumfeld. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer ausgezeichneten Anbindung an die Innenstadt sowie die umliegenden Städte.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie weitläufige Grünflächen und Spazierwege tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten eine schnelle Verbindung zur Sindelfinger Innenstadt, nach Böblingen sowie zum S-Bahn-Netz in Richtung Stuttgart. Über die nahe gelegene Autobahn A81 sind Stuttgart, der Flughafen und weitere Ziele der Region in kurzer Zeit erreichbar.

Stuttgart-Vaihingen ist je nach Verkehr in rund 15–20 Minuten, die Stuttgarter Innenstadt in etwa 25–30 Minuten und der Flughafen Stuttgart in rund 20–25 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen macht diese Lage zu einem idealen Lebensmittelpunkt für alle, die Wert auf Komfort, Mobilität und Lebensqualität legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	144,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Durchgang Ess-Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer Beispiel KI



Esszimmer



Badezimmer - KI

Exposé - Galerie



Separates WC



Schlafzimmer Beispiel - KI

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Büro

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Flur



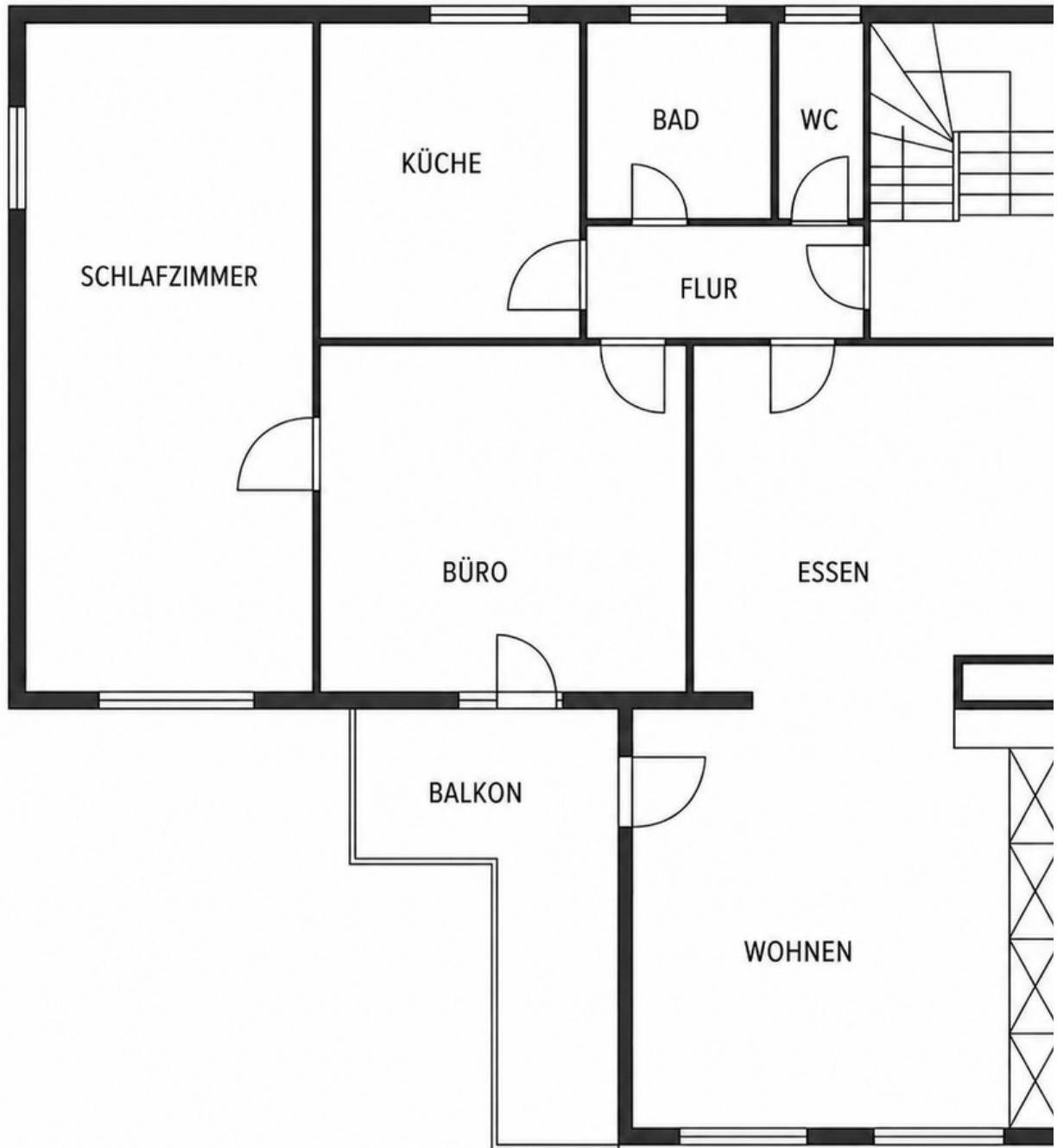
Garage und Außenstellplatz

Exposé - Galerie



Kellerabteil

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

