



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JR-65505

Klasse Architekten Landhaus aus 1977 für Er-Kenner des Potentials + der Lage !

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

1.250.000,00 €
3,57 inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	240,0 m²
Nutzfläche	211,0 m²
Grundstücksfläche	778,0 m²
Gesamtfläche	430,0 m²
Anzahl Zimmer	9,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1977
Letzte Modernisierung	2019
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Sauna	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.03.2035
Energiebedarf	183,8
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	06.03.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die besonders gute bürgerliche Wohnlage in Sindelfingen besticht durch ihre ideale Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung.

Das Haus befindet sich am Ende einer Stichstraße und ist damit von einer beruhigten Wohnatmosphäre geprägt, umgeben von weiteren großzügigen Einfamilienhäusern und weiten Grün- und Waldflächen von Sindelfingen. Das alles lädt zu einem entspannten Lebensstil ein.

Ein sehr angenehmer Nebeneffekt, dass es diverse Parkmöglichkeiten für Besucher in naher Umgebung des Hauses gibt. Das nahe Freibad und Schwimmbad Sindelfingen ist der Grund dafür.

Das Breuningerland Sindelfingen mit allen Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Autominuten entfernt. Ebenso das Stadtzentrum Sindelfingen mit seinem beliebten Markt und allen nur denkbaren sonstigen Versorgungsarten.

Für Familien mit Kindern bietet die Grundschule Königsknoll eine kurze Distanz von rund 7 Minuten, die einen schnellen Schulweg ermöglicht. Der nahegelegene Waldorfkindergarten ist ebenfalls gut erreichbar, was den Alltag für junge Familien erleichtert.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit den Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe optimal ausgeprägt und bietet flexible Mobilität.

Die Verkehrsanbindung in die gesamte Region Landkreis BB und Stuttgart ist hervorragend.

Die nahen Autobahnanschlüsse A8 und A81 machen Pendeln zum Großraum Stuttgart bequem. Der Ausbau der A81 mit 6 Spuren soll in 2026 beendet sein.

Die nächste Bushaltestelle ist nur 200 Meter entfernt.

Die S Bahnlinie 60 am Sindelfinger Bahnhof verbindet Sie mit der gesamten Metropolregion

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Stuttgart.

Bereits eine Station weiter in Böblingen wartet die S Bahn-Hauptlinie S 1.

Der internationale Flughafen Stuttgart ist in etwa 20 Autominuten erreichbar, was Flug-Reisen unkompliziert macht.

Mit Umsteigen kommen Sie auch mit der S Bahn zum Flughafen.

Die Nähe zum Puls der baden-württembergischen Wirtschaft in BB-Sindelfingen und rund um Stuttgart und der Zugang zu kulturellen und sportlichen Einrichtungen ergänzt das Angebot und macht diese Lage für vielfältige Interessen attraktiv. Hier erhalten Sie einfach eine hohe Lebensqualität. Das macht Ihre Investition nachhaltig und sicher.

Mit einem gesunden Mix aus bürgerlichen Bewohnern unterschiedlichen Alters bietet die Region eine harmonische Gemeinschaft. Der niedrige Leerstand zeugt von der Beliebtheit der Wohngegend.

Diese Standortvorteile finden Sie so nicht überall!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

Objektbeschreibung

In diesem Landhaus oder Villa steckt viel Potential um sich seine Wohn- und persönliche Lebensträume zu erfüllen.

Entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause in dieser einladenden Immobilie, die sich ideal für größere Familien, Freiberufler oder Künstler eignet. Auch für die separate Gestaltung einer Einliegerwohnung oder Büro, mit ca. 60 m² ist im Haus genügend Raum vorhanden! Das sind nicht alltägliche und großzügige Gestaltungsoptionen, in sehr behaglicher bürgerlicher Umgebung.

Dieses ältere aber gepflegte klassische Architekten-Landhaus, massiv erbaut mit seit Jahrhunderten bewährten 24er Poroton Ziegelsteinen, ist in die Jahre gekommen. Beeindruckt aber mit einer durchdachten und sehr großzügigen Raumaufteilung, mit vielen Annehmlichkeiten, wie z.B. einer Sauna, dem Wintergarten, Garten und Terrassen, die übergroße Doppelgarage, dem Tischtennisraum, die den Wohnkomfort nochmals maximieren.

Mit einer Wohnfläche von ca. 240 Quadratmetern und neun Zimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für individuelle Lebensgestaltungen.

Ein großer Pluspunkt ist die Flexibilität der Grundrisse, die sowohl ein Büro im Haus, als auch eine Einliegerwohnung oder ein Studio ermöglichen. Große Spielzimmer oder ein gemütliches Gästedasein ist genauso möglich.

Zumal weitere Verkehrsflächen im Haus und Nebenflächen im UG mit zusammen 287 m² vorhanden sind!

Alleine die übergroße Doppelgarage bietet 75 m².

Das Grundstück umfasst 778 Quadratmeter und schafft damit diverse Möglichkeiten zum Wohlfühlen unter freiem Himmel. Ob Sie den Garten nach Ihrem Geschmack umgestalten möchten oder einfach einen Rückzugsort im Freien suchen, hier erfüllen sich Ihre Vorstellungen. Der Außenbereich lässt sich perfekt als Erweiterung der Wohnfläche nutzen. Egal ob als entspannte Platz für Grillabende oder ein sicherer Spielplatz für Kinder.

Diese Immobilie punktet nicht nur durch ihre Innen- und Außenflächen, sondern auch durch ihre hervorzuhebende Lage. Die Umgebung bietet eine gelungene Mischung aus urbaner Bequemlichkeit und ruhiger bürgerlicher Wohngegend.

Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum oder das Sindelfinger Breuningerland, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in kurzer Entfernung, was das tägliche Leben angenehm gestaltet. Wenn das ca. 1 km nahe Sindelfinger Krankenhaus planmäßig in 2026 in den Klinik Neubau "Flugfeld" umzieht, wird diese Lage angrenzend an der Arthur-Gruber-Straße, nochmals verkehrstechnisch ruhiger und aufgewertet.



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ein energetischer Sanierungsfahrplan nach dem GEG ist bereits von einem DEKRA Ingenieurbüro für Energieberatung vorhanden. Damit lässt sich nach dem Baukastenprinzip planbar handeln. Falls Sie die volle Umsetzung durchführen wird der künftige Energiebedarf nach Plan nur noch bei 37,2 kWh liegen. Geschätzte Gesamt-Nettokosten nach Förderung ca. 160.000,--, ohne Förderung ca. 200.000,-- ! Wir helfen Ihnen gerne dabei den für Sie passenden Sanierungsplan festzulegen, nebst Ausschreibung oder Handwerkervermittlung.

Falls Sie Bedarf dafür sehen, der noch vorhandene Treppenlift im Haus verbindet im Pflegefall einer Person das EG problemlos mit dem UG und umgekehrt. Im Nichtbedarfsfall wird diese Technik noch vor der Haus-Übergabe entfernt.

Fazit:

Wenn Sie auf der Suche nach einem großzügigen Bestandshaus sind, das viel Potential, Flexibilität, Raum und Komfort kombiniert, dann könnte dieses Objekt die ideale Wahl für Sie sein. Schaffen Sie hier Ihr neues Zuhause und genießen Sie die Lebensqualität, die Ihnen diese Immobilie bieten kann. Wir helfen Ihnen als erfahrener Baupartner auch gerne bei der Umsetzung Ihrer Träume!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- **Grundsolide und gesunde Bausubstanz aus 1977 in massiver Poroton-Ziegelbauweise und 30 Grad Satteldach.**
- **Eine Sanierung nach heutigem GEG, Wohnkomfort und Geschmack, macht bei diesem Architekten-Haus Sinn.**
- **Ein energetisches GEG Sanierungskonzept ist vorhanden und wurde von einem DEKRA Ingenieurbüro erstellt.**
- **Grundstücksfläche: 778 m²**
- **Übergroße Doppelgarage mit ca. 75 m²**
- **Wohnfläche: ca. 240 m² nach Wohnflächenverordnung + 211 m² Nebenflächen im UG + Verkehrsflächen 77 m².**
- **Bei 9 Zimmer ist ein Büro im Haus oder eine Einliegerwohnung oder Büro mit ca. 60 m² gut gestaltbar.**
- **Energieeffiziente Gas-Zentralheizung aus 2019, sorgt bei dieser Hausgröße für monatlich nur ca. 350,-- Gasabschlag.**
- **Heizungsart: Fußbodenheizung in den EG Wohnräumen, Heizkörper in den restlichen Räumen**
- **Solaranlage auf dem Dach für die Warmwasserbereitung ist vorhanden,**
- **Weiterer Platz für eine PV Anlage ebenfalls.**
- **Der jüngere Holz-Kaminofen im EG Wohnbereich ergänzt die Heizung auf gemütliche Art.**
- **Ein separater Wintergarten erweitert den Wohnbereich.**
- **Zwei Terrassen**
- **Zwei überdachte Balkone**
- **Wohnkomfort, Sauna im UG, im Abstellraum 3 mit 17 m²**
- **Tischtennisraum / oder Hobbyraum / oder Sportraum, usw., Größe 38 m².**
- **Heller Travertin-Steinboden in der Garderobe, Foyer, Esszimmer und Wohnzimmer**
- **Fliesenboden in Küche, 2 Bädern und 3 WCs**
- **Die Schlafzimmer und Nebenräume wie Büro haben Teppichboden.**
- **Elektrische Rollläden, nachgerüstet, an allen Fenstern für zusätzlichen Komfort**
- **Thermoverglaste Edelmholz-Fenster aus dem Baujahr, die immer gepflegt wurden und funktionieren.**
- **Thermostate in jedem Raum**
- **Gutes Internet und Sat TV vorhanden.**
- **Fachlich gereinigter 10.000 Liter geschweißter Öltank, als Wasser-Zisterne für Garten- und Brauchwasser nutzbar.**
- **Die Möblierung im Haus stammt hauptsächlich aus einem Home Staging und wird bei Verkauf wieder geleert übergeben!**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Die Daimler Stadt Sindelfingen bietet ein ausgeglichenes Altersgefüge und eine stabile Einwohnerzahl von rund 70.000.

Die direkt benachbarte Stadt Böblingen mit weiteren 50.000 Einwohnern, ist nur durch die Autobahn A81 von Sindelfingen getrennt, was man in der Alltagspraxis auch als eine Stadt mit 120.000 Einwohnern empfinden kann.

Weitere weltbekannte Unternehmen sind in dieser Region ansässig.

Ihr Investment ist so nicht nur liebenswert, sondern auch sehr nachhaltig.

Wir bieten Ihnen mit unseren bewährten Partnern den Immobilien-Rundum-Service !

Günstige und zügige Finanzierungsvermittlung.

Professioneller Verkauf Ihrer bisherigen Bestandsimmobilie.

Techniker und Hausmeisterservice.

Umbau- und Neubauangebote mit unserem Büropartner Domizil Bau.

Aktive Planungshilfe mitsamt Domizil Bau Handwerkerservice bei der Durchführung von Sanierungen.

Ein energetisches GEG Sanierungskonzept ist vorhanden und wurde von einem DEKRA Ingenieurbüro für Energieberatung erstellt,

nebst normierter Kostenschätzung in Höhe ca. 200.000,--, abzüglich derzeitig gültigen Förderprogrammen in Höhe von ca. 40.000,-- !

Dieses Exposee wurde teilweise mit Hilfe eines KI Tools erstellt.

Die Objektunterlagen und Objekt-Pläne stammen von den Eigentümern.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

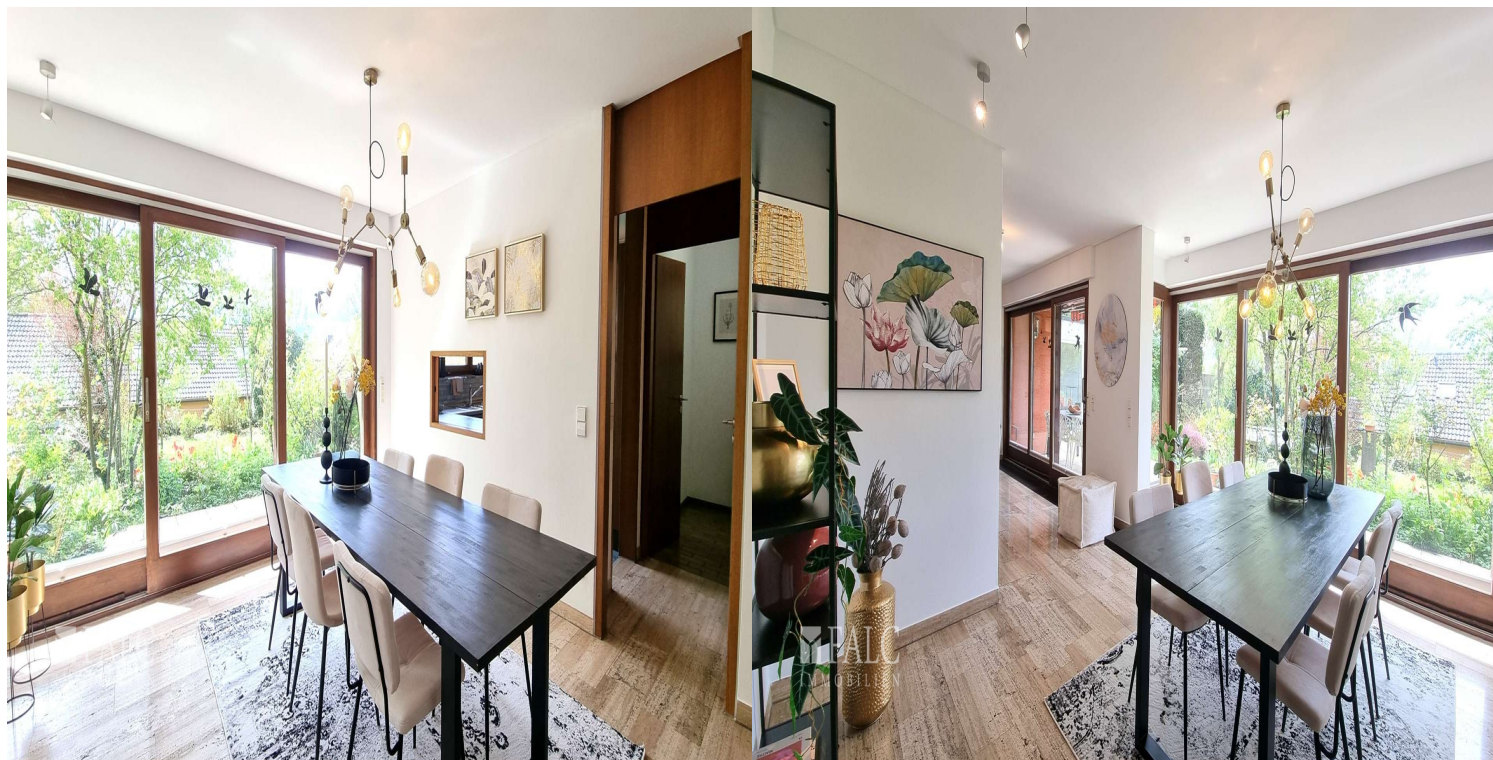
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

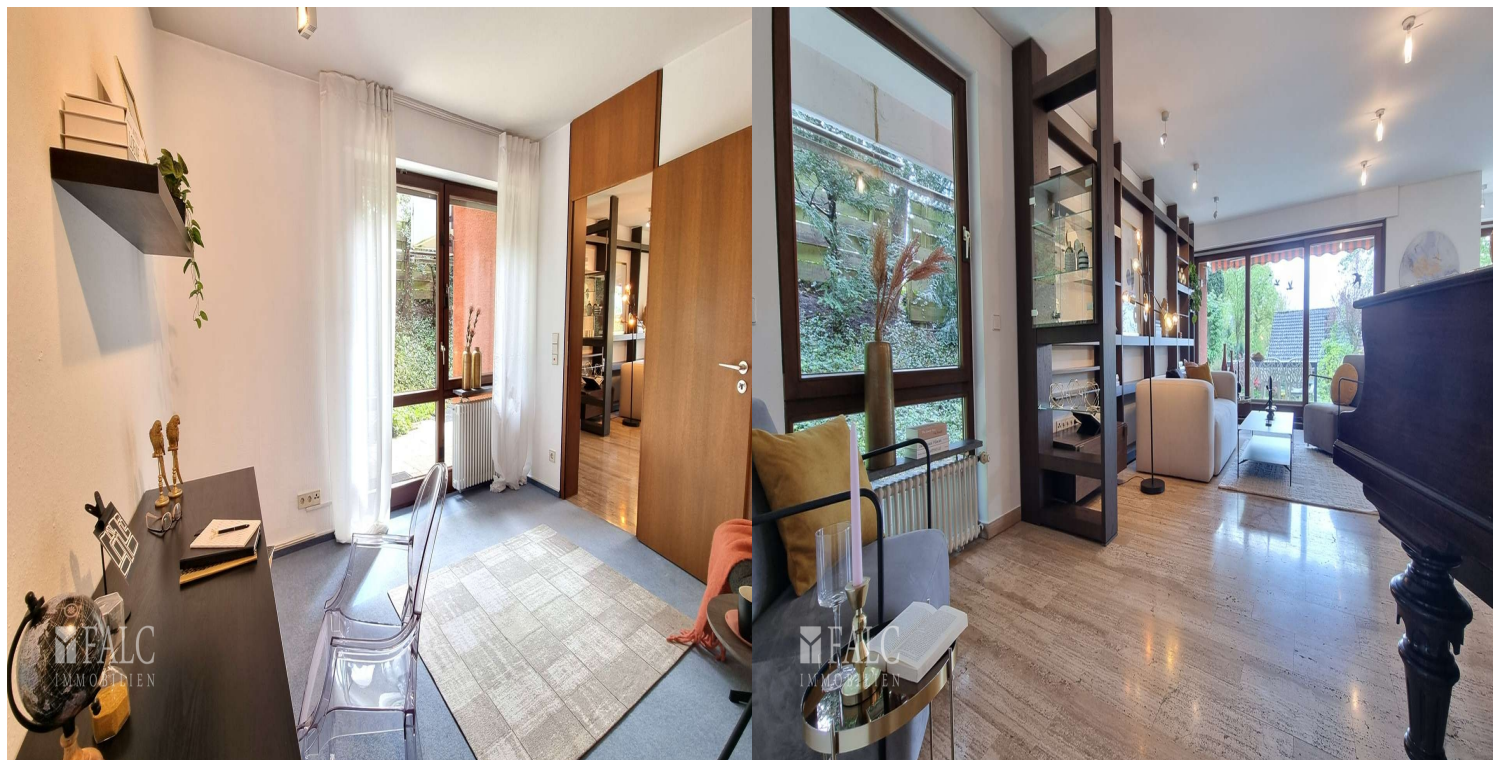
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

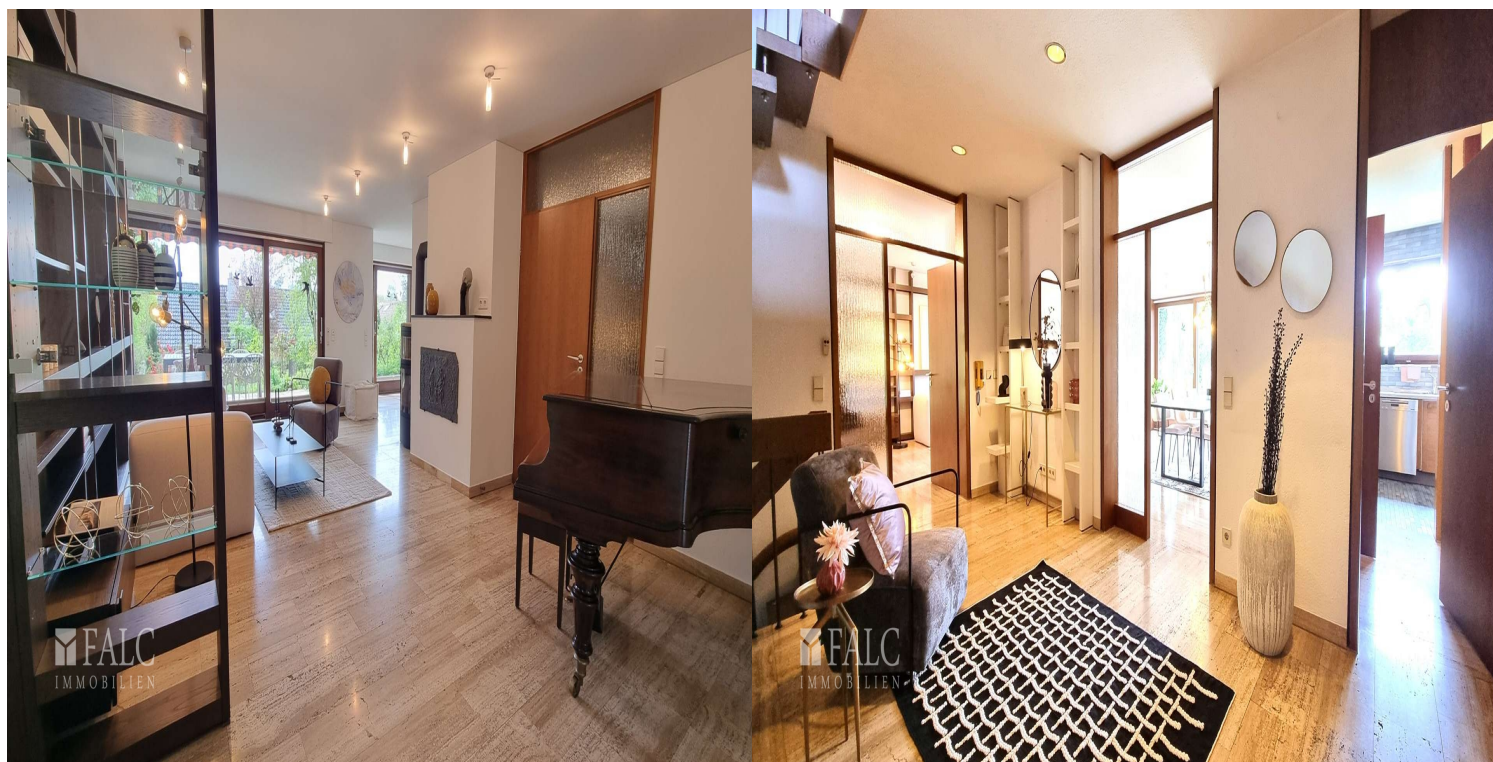
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

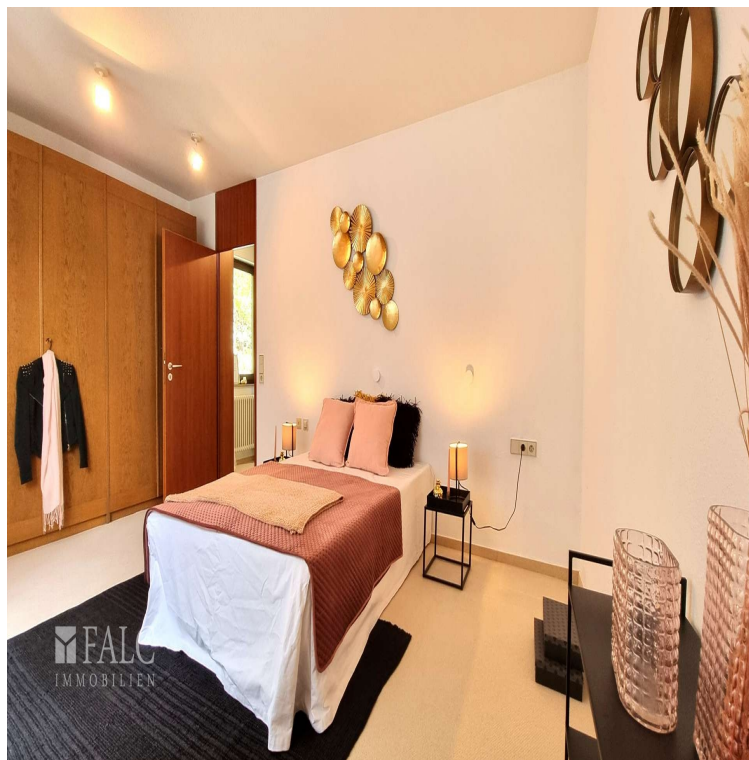
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

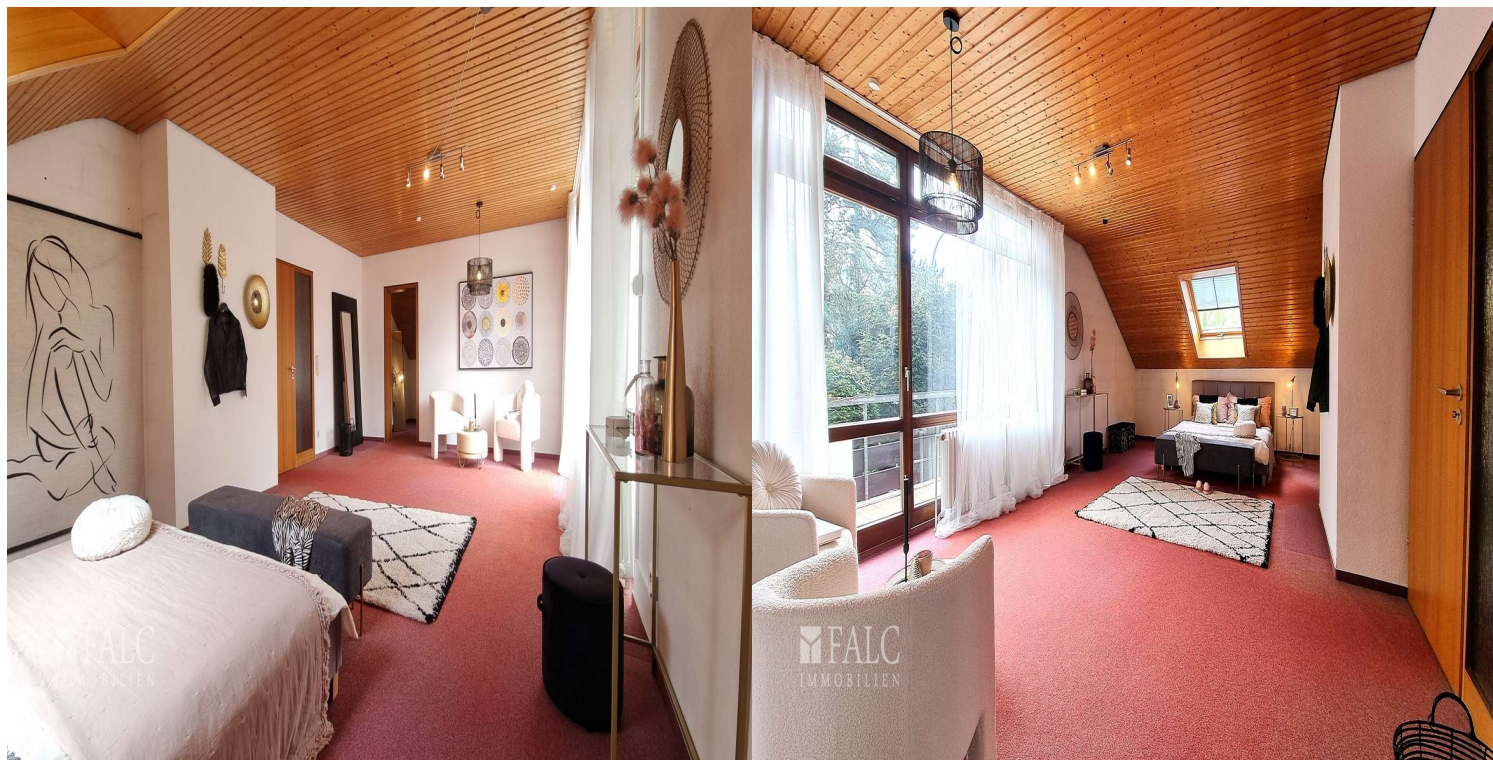
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

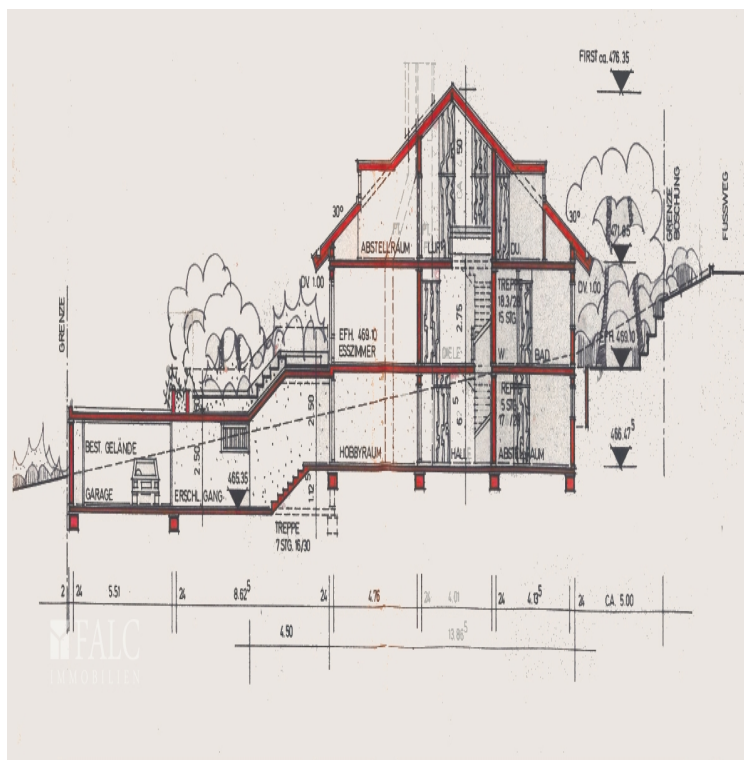
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



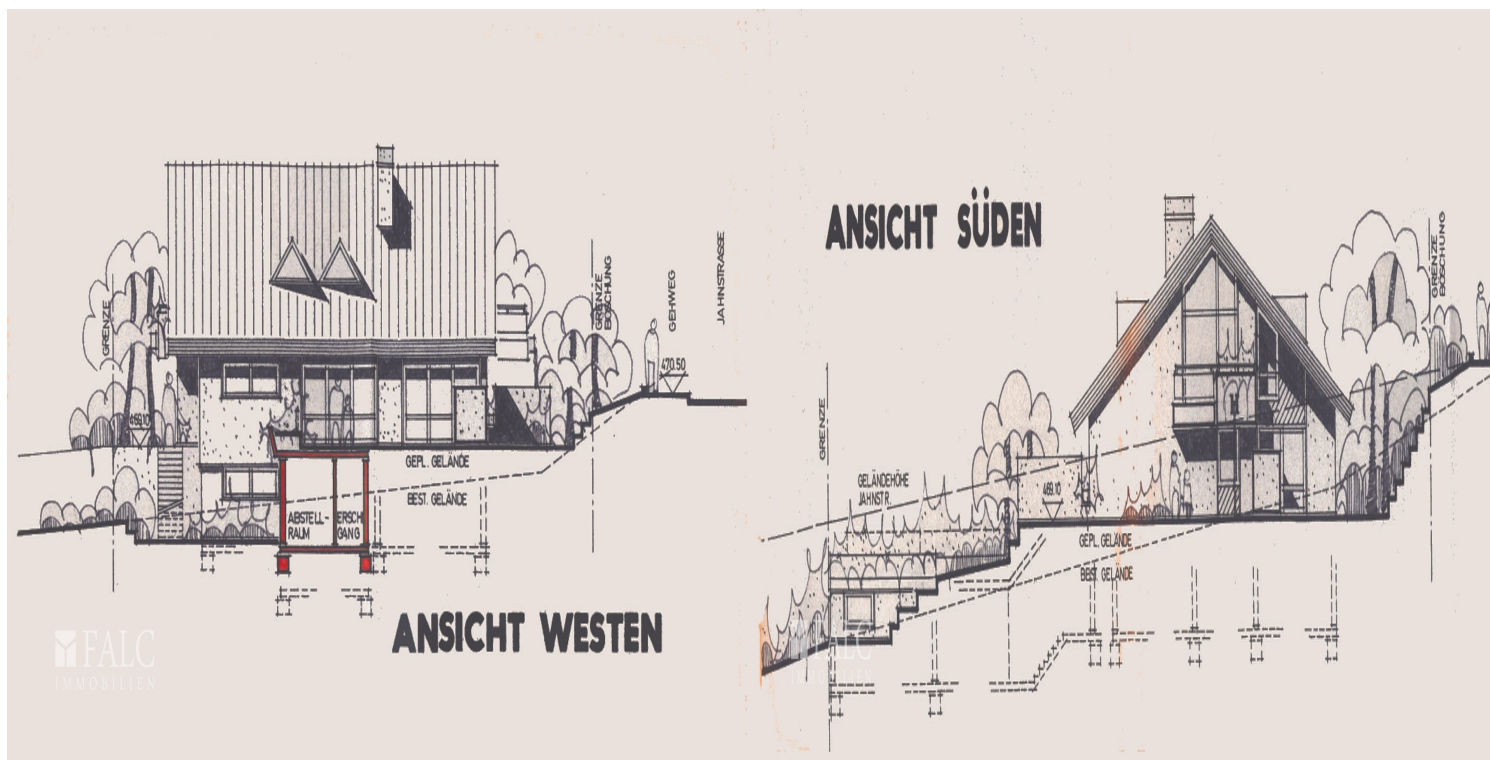
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

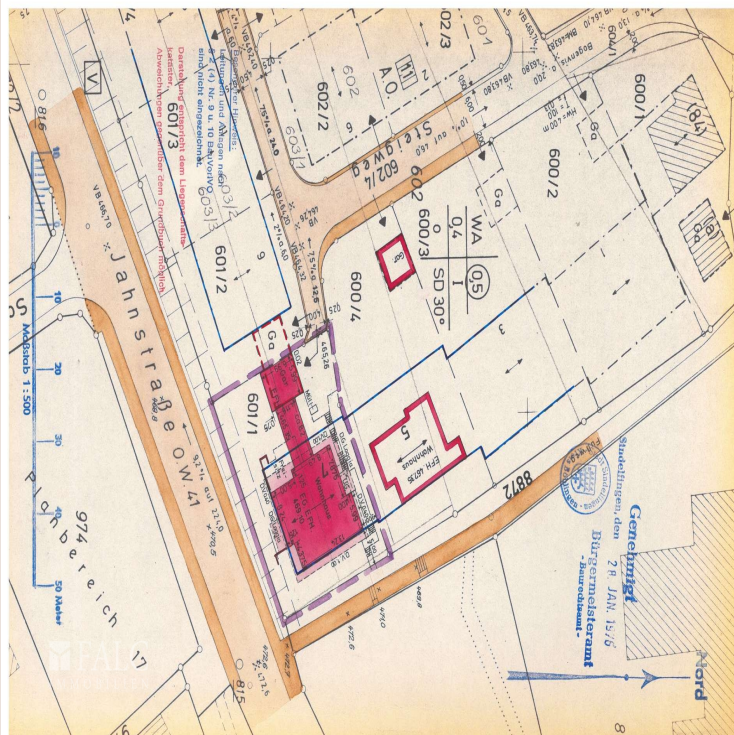
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

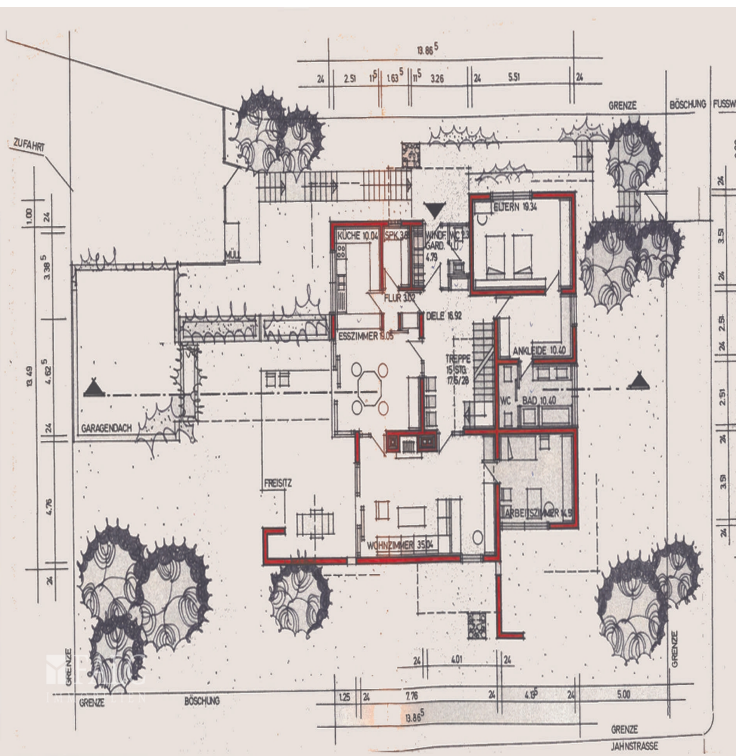
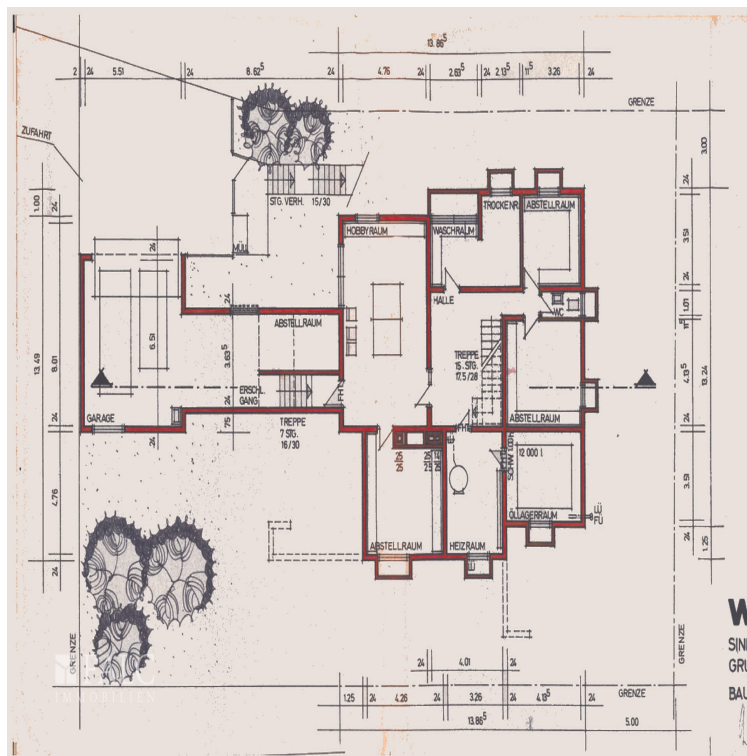
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

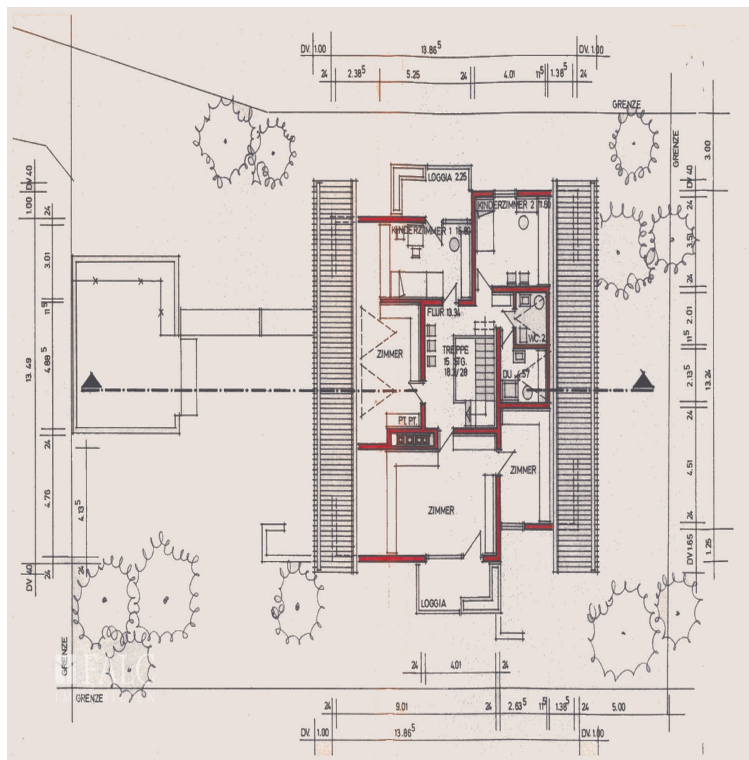
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)