



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JR-73632

Im Reihen Endhaus, großzügige + helle 3,5 Zimmer Garten WE 1 mit Terrasse, aus 1971

Eckdaten

Kaufpreis

350.000,00 €

Provision

3,57 % inklusive 19 % MwSt vom Not. KP 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	89,5 m²
Grundstücksfläche	370,0 m²
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1971
Letzte Modernisierung	2012
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	17.08.2035
Energiebedarf	193.6
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	18.08.2025
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Lage befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Sindelfinger Wohngebiet, im Norden der Stadt am Sommerhofenpark.

**Das Haus befindet sich nah an diesem schönen ehemaligen Gartenschaugelände. Dieser Park ist sehr beliebt, der sich bis in das Herz von Sindelfingen, an den Klosteresse, hinzieht. Auch das bekannte Badezentrum Sindelfingen ist weniger als 1 Km entfernt.
In Summe beste Möglichkeiten vor der Tür, für Sport, Freizeit und Erholung.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die nächste Bushaltestelle ist bequem zu Fuß erreichbar,
Der Sindelfinger ZOB und die Bahnstation Sindelfingen, mit seiner S Bahnlinie 60, steht für weitere Verbindungen zur Verfügung.
Nach nur einer Station gelangen bis zum Böblinger Bahnhof zur S Bahn 1 Hauptlinie und weiteren Zugverbindungen bis runter zum Bodensee. In Böblingen hält z.B. die wichtige ICE Verbindung Stuttgart-Zürich.
Direkt hinter dem Sindelfinger Bahnhof befindet sich das größte Werk von Mercedes Benz, der größte Arbeitgeber in der Region.**

**Die Autobahnauffahrt zur A 81 ist schnell erreicht und damit auch die A 8 oder das Vaihinger Autobahnkreuz. Der direkt angrenzende Großraum Stuttgart ist also vielfältig und zügig erreichbar. Die zudem schnell erreichbare B 464 verbindet Sie mit weiteren Städten in Richtung Tübingen oder in Richtung Renningen.
Die Immobilie befindet sich in keiner Flugschneise. Dennoch ist der Stuttgarter Flughafen in nur ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.**

**Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte in der Umgebung zur Verfügung, darunter ein Lidl und andere Geschäfte.
Selbst das bekannte Sindelfinger Breuninger Land ist nicht zu weit entfernt.
Auch für kulinarische Abwechslung ist durch Restaurants in der Nähe gesorgt.**

**Für Familien mit kleinen Kindern bietet die Kindertagesstätte Sommerhofen eine nahe Betreuungsmöglichkeit, die nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegt.
Ebenfalls in der Nähe befinden sich mehrere Schulen, darunter die Bodelschwingschule, die alle in wenigen Gehminuten erreichbar sind.**

Die Stadt Sindelfingen mit seinen 70.000 Einwohner, bietet zudem ein sehr breites Kulturleben und eine sehr gute Infrastruktur an.

Objektbeschreibung

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

Willkommen in einer Garten-Erdgeschoss-Wohneinheit Nr 1 aus 1971, die Teil eines charmanten, ehemaligen 2 FH Reihenendhauses ist.

Mit einem Kaufpreis von 350.000 € bietet dieses Angebot eine attraktive Gelegenheit, ein eigenes Wohlfühl-Zuhause, mit eigenem, relativ großen Gartenanteil, in freundlicher Nachbarschaft zu erwerben. Hier können Sie sehr gut Ihr eigenes Hausfeeling leben und neu gestalten.

Die Teilungserklärung ist in Überarbeitung und wird der leicht abgeänderten Nutzung des Hauses angepasst. Durch einen Erbfall entstehen jetzt 3 Wohneinheiten, im EG die Garten WE 1, im OG die WE 2 und im DG die WE 3. Letzters war bisher eine ELW zur WE 1 gehörend.

Die angebotene EG "Master" WE 1 erstreckt sich über 89,5m² und bietet 3,5 Zimmer, was ideal für junge Familien oder Leute ist, die auch Freude am relativ großen Garten, mit ca. 96 m² haben.

Das ist das besondere Highlight dieses Angebotes! Der Garten gehört nach der Teilungserklärung nur zur WE 1.

Direkt vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die teilweise überdachte 24 m² Garten-Terrasse und in den Garten, der Ihnen weitere 72 m² "grünen" Lebensraum im Freien bietet.

Die Wohnräume der WE 1 sind mittlerweile geräumt. Die Innenfotos im Exposee stammen aus 2023 und dienen mit der damaligen Möblierung nur zur besseren Vorstellung für die eventuelle weitere Nutzung. Nur die eingebaute relativ neue Küche und die eingebauten Badmöbel bleiben praktischerweise weiter im Angebot enthalten.

Neben dem Hauseingang befindet sich die Garage und ein Stellplatz, was das Wohnen + Leben sehr praktisch macht.

Bereits am Nordost Hauseingangsbereich erwartet Sie grüne oder je nach Jahreszeit blühende Bepflanzung.

Über das folgende Treppenhaus im Hausflur gelangen Sie in die angebotene EG Garten WE 1. Die einladende Diele führt Sie dann direkt in den großzügigen 25 m² hellen Wohnzimmerbereich und zur großen Gartenterrasse.

Das Wohnzimmer kann bei Bedarf relativ leicht mit dem benachbarten Zimmer vergrößert werden.

Entgegengesetzt zum Wohnbereich befindet sich die teils neuwertige Küche, mit Mini Ost-Balkon, zum Beispiel zur Kräuterhaltung und als kleines Getränkelerager.

Zwischen Küche und Wohnen ist nach der damaligen Grundrissplanung der Esszimmerbereich.

Neben der Küche im Norden ist das 14 m² Eltern-Schlafzimmer. Es bietet genügend Platz für ein Doppelbett, mit Kleiderschrank. Es folgen an der langen Süd Wand des Hauses der Badbereich und das Gäste WC, alle mit Fenster.

Neben dem Wohnbereich ist ein weiteres 16 m² Zimmer, was als Kinderzimmer oder in den letzten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Jahren als Esszimmer und Büro genutzt wurde. Wie bereits erwähnt, ist auch eine großzügige Zusammenlegung mit dem Wohnzimmer machbar.

Genügend Stauraum befindet sich im dazugehörigen 14,5 m² UG Keller Nr. 1. Im UG befindet sich der relativ große Waschmaschinen- und Trockenraum. Eine Treppe führt von hier zum Garten, was für die Gartenpflege des Eigentümers von WE 1 sehr nützlich ist. Die Wohneinheit im OG und im DG bleibt in einer Nutzung nur eines Mieters, der mit dem Eigentümer verwandt ist. Praktisch bleibt es in der Nutzung weiter beim 2 FH.

Trotz der Energie-Effizienzklasse F und den sichtbaren Ansatz von etwas Patina, bietet diese Immobilie durch ihre solide Bauweise und Funktionalität aus dem Jahr 1971 ein angenehmes Wohnklima. Das Haus ist trocken, Investieren und Sanieren lohnt sich hier!

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Aus dem bisherige 2 Familien-Eckhaus aus 1971 wird durch einen Erbfall ein Haus mit 3 Wohneinheiten. Letztendlich wird aus der bisherigen ELW im DG lediglich eine eigenständige Wohneinheit Nr. 3, die vom Mieter der Wohneinheit 2 genutzt wird. Eine bauliche Veränderung findet damit nicht statt.

Im Wesentlichen entspricht das Haus in seiner Bau-Technik dem Baujahr 1971. Der Strom hat bereits 3 Phasen.

Es fand bisher keine energetische Sanierung statt.

Erforderliche Instandsetzungen oder alle Wartungen wurden allerdings immer gemacht.

Das Haus hat eine Buderus Öl Zentralheizung, die 2012 generalüberholt wurde.

Ein sehr großer Öltank lässt günstige Öl-Einkäufe zu. Öl ist preislich wieder recht attraktiv.

Eine Hausverwaltung gibt es nicht. Die Kosten für Öl oder Instandsetzungen wird nach genutzter Wohnfläche aufgeteilt.

Bei einer eventuellen gewünschten Gebäude-Fassadensanierung oder sonstiger GEG Sanierung, müssen sich die Eigentümer einig sein. Unverbindliche GEG Vorschläge dazu finden Sie im neuen Energie-Bedarfsausweis.

Neue Fenster und Türen liegen im Obligo der jeweiligen Wohneinheiten. Damit lässt sich neben der modernen Optik, auch die Energiebilanz des Energieausweises von bisher 193,6 kWh bereits deutlich verbessern.

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

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

***Günstige und zügige Finanzierungsvermittlung, einfach den QR Code scannen.
Professioneller Verkaufsauftrag für Ihre Bestandsimmobilie, macht alles einfacher +
unkomplizierter für Sie***

Vermittlung von Techniker und Hausmeisterservice

Vermittlung Räumungsunternehmen

Vermittlung Umbau- und Neubauangebote von am Markt bewährte Anbieter und Teams.

Aktive Planungshilfe mit Domizil Bau Service GmbH bei der Durchführung von Sanierungen.

***Unabhängige Beratung für ein energetisches GEG-Konzept ist über uns möglich und wird von
einem DEKRA Ingenieurbüro für Energieberatung oder von Firma ENTER durchgeführt.***

Die Objektunterlagen stammen von den Eigentümern.

Dieses Exposee wurde teilweise mit Hilfe eines KI-Tools erstellt.



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:067344973573) | 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](#)



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

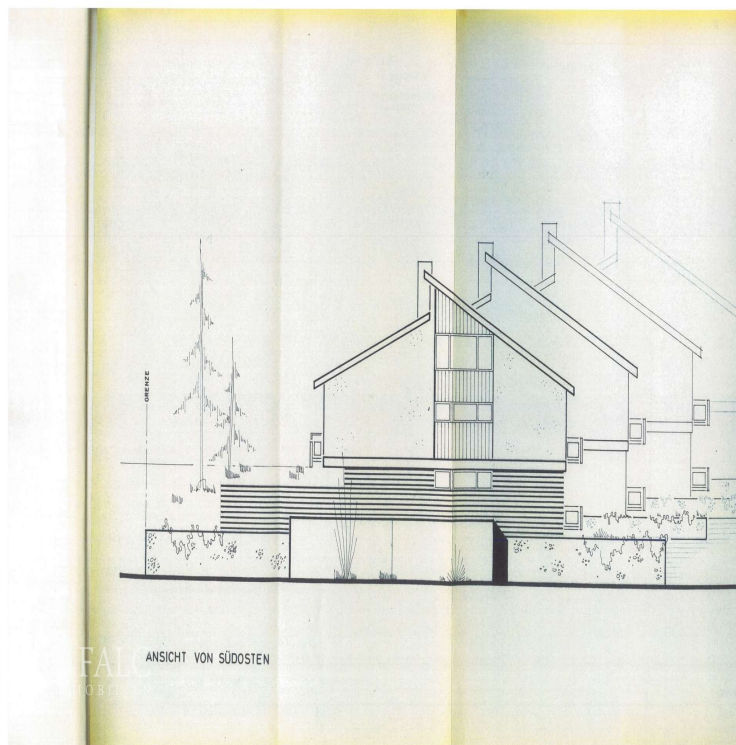
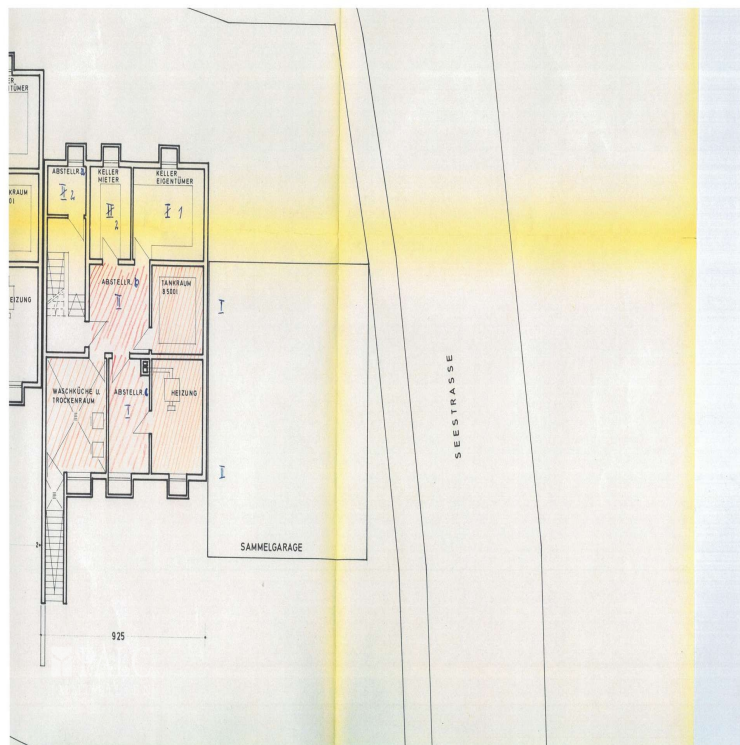
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

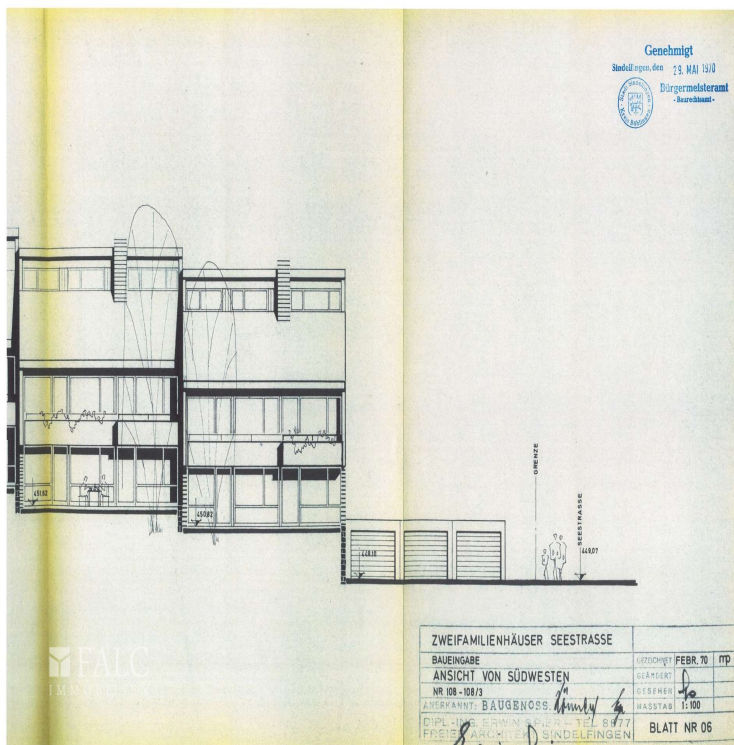
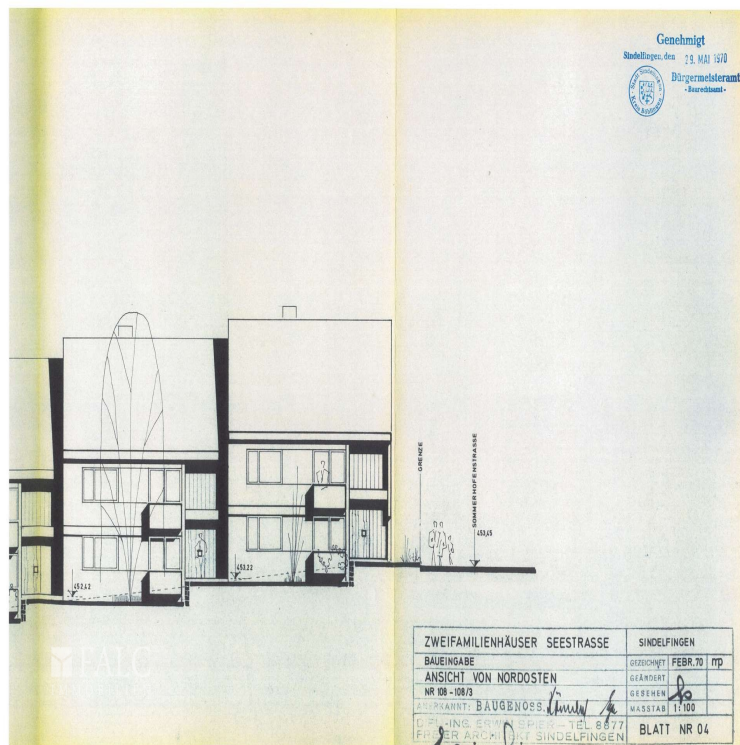
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

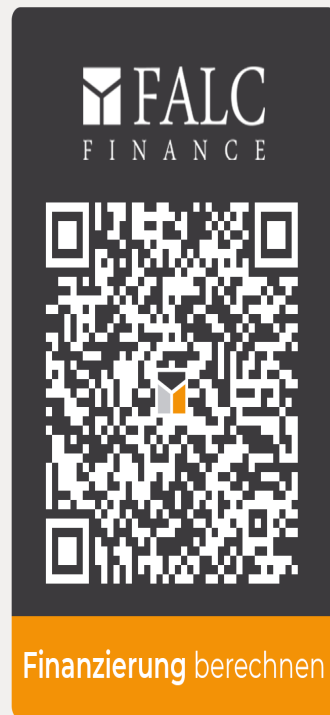
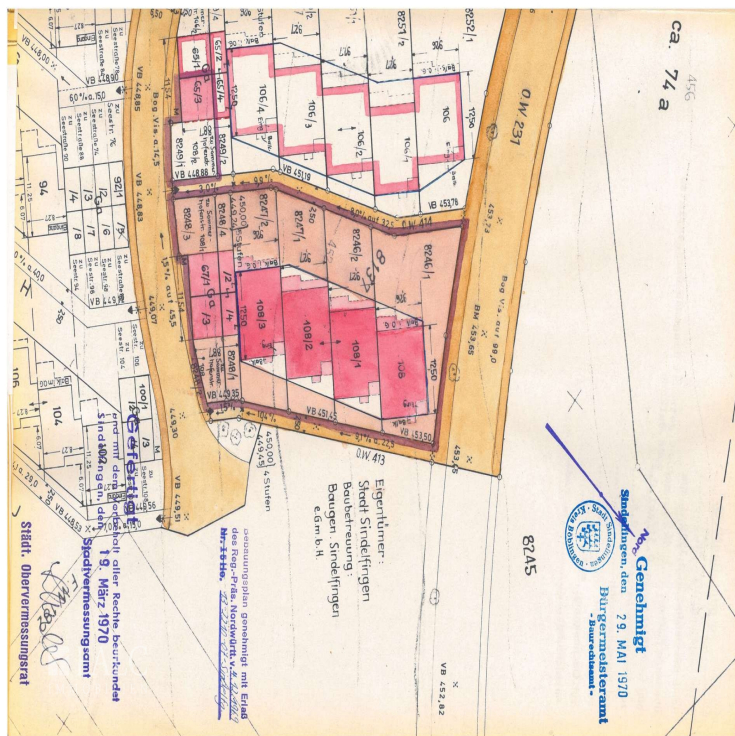
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

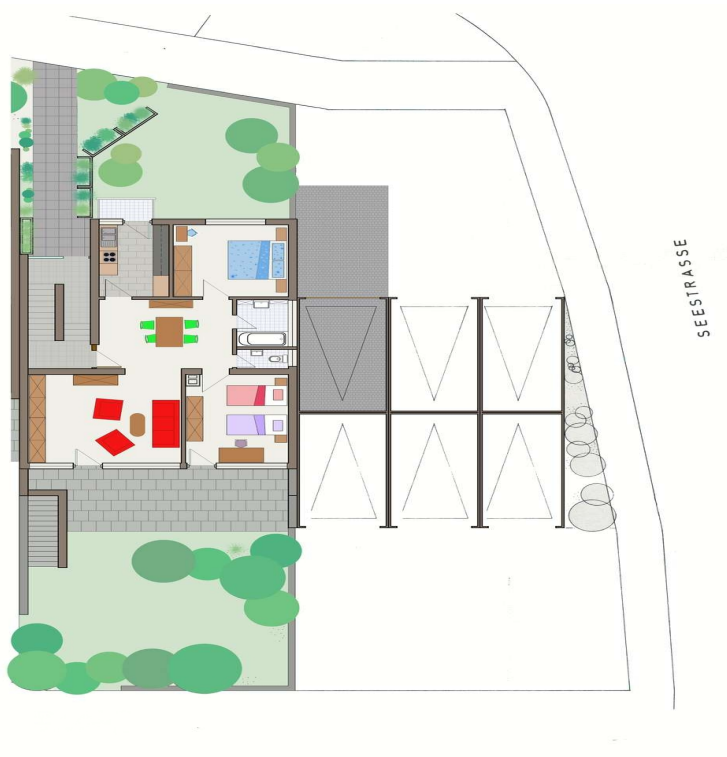
[Online ansehen](#)



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](#)