

**Wohnen an der  
historischen  
Stadtmauer  
Sindelfingen-Mitte,  
Obere-Vorstadt**



Herausragende Immobilien haben vier Dinge gemeinsam:

Den außergewöhnlichen Standort, die überzeugende Architektursprache, das großzügige, durchdachte Raumprogramm sowie die exklusiven Materialien und Ausstattungslösungen.

# Das Objekt

Das attraktive, nur 9 Wohneinheiten umfassende Objekt, befindet sich an der historischen Stadtmauer in Sindelfingen und ist ruhig und sehr zentral gelegen.

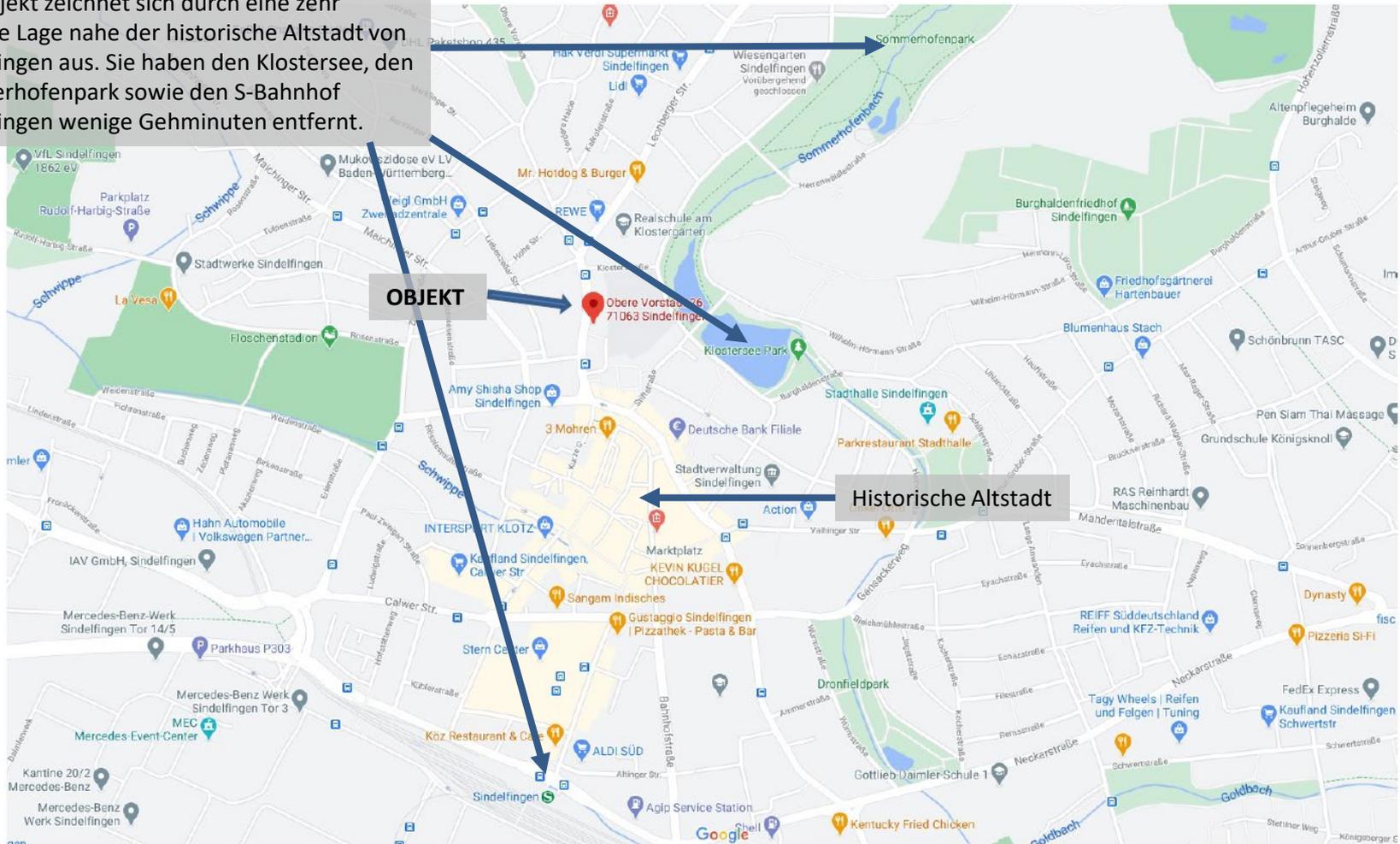
Die Maisonette Penthouse Wohnung besticht durch einen gut geschnittenen Grundriss, die lichtdurchfluteten Räume mit Südwestbalkon und die hochwertige Ausstattung garantieren eine gehobene Wohnqualität. Verbunden mit der guten Infrastruktur und den Naherholungsgebieten „Klostersee“ und „Sommerhofenpark“ gleich um die Ecke finden Singles, Paare und Familien hier alles vor um ihren individuellen Wohnraum leben zu können.

Die Erschließung erfolgt barrierefrei über die zentralen Treppenhäuser oder über den vorhandenen Aufzug.



# Die Lage

Das Objekt zeichnet sich durch eine zehr zentrale Lage nahe der historische Altstadt von Sindelfingen aus. Sie haben den Klostersee, den Sommerhofenpark sowie den S-Bahnhof Sindelfingen wenige Gehminuten entfernt.



# Der grosse Wohn- und Essbereich mit offener Küche

Großer offener Wohn- und Essbereich mit großzügiger offener Küche.

Durchgängiger Parkettfußboden als nahtloser Übergang zum Wohn- und Essbereich

Hochwertige Markenküche:

- Fronten in Hochglanz weiß, Griffe als integrierte Leiste
- Induktionskochfeld, Backofen, Mikrowelle, Spülmaschine, Kühl- / Gefrierschrank (mit Eisfunktion) der Marken Miele und Siemens
- Dunstabzug in Kochinsel integriert



# Das Hauptschlafzimmer

Das Hauptschlafzimmer besticht durch seine Größe (17,34qm) und hohe Decken.



# Die Kinderzimmer

Die Kinderzimmer sind geräumig geschnitten.



# Das Hausarbeitszimmer/Buero

Das Hausarbeitszimmer oder Buero verfügt über Tageslicht und ausreichend Platz.



# Das Gaestezimmer/Buero

Das Gästezimmer oder Buero verfügt über Tageslicht und ausreichend Platz.



# Das Hauptbad

Das Hauptbad mit Tageslicht, Badewanne und ebenerdiger Dusche laedt zum traeumen unter dem Sternenhimmel ein.

Das Hauptbad besteht durch seine modernen Moebel und die Groesse von 11,94qm. Das WC ist separat.



# Das Gästebad (DG1) und WC (DG2)

Das Gästebad mit ebenerdiger Dusche im DG1 und das separate WC im DG2 verfügen über moderne Badmöbel.



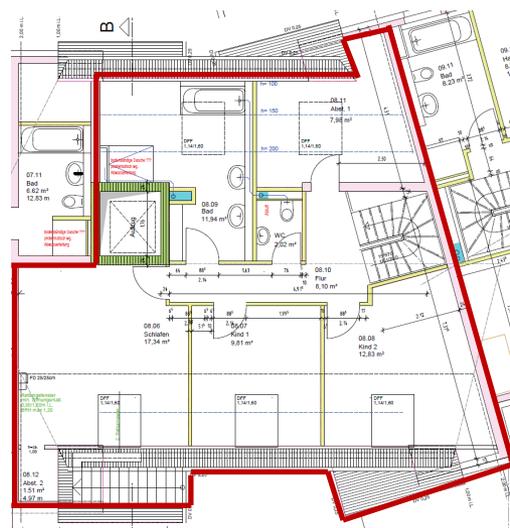
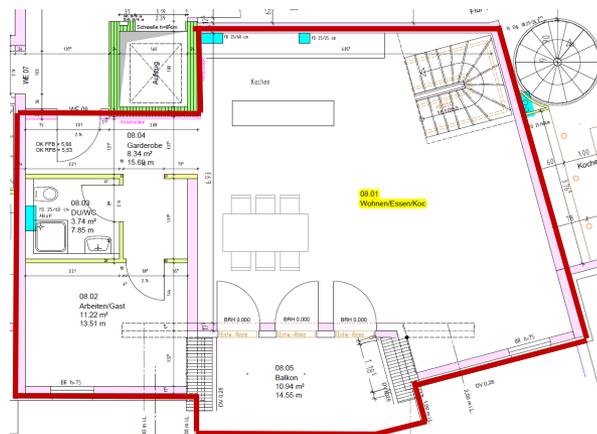
# Balkon zum Entspannen

Der großzügige Balkon kann im Sommer zu einem 2. Wohnzimmer umfunktioniert werden und lädt zum entspannen ein.



# Die Eckdaten

<b>Wohnfläche DG1</b>	<b>81,85 qm</b>
Wohnen / Essen / Kochen	54,67 qm
Arbeiten/Gast	10,31 qm
Dusche/WC	3,73 qm
Garderobe	8,22 qm
Balkon	4,92 qm
<b>Wohnfläche DG2</b>	<b>71,53 qm</b>
Schlafen	17,34 qm
Kind 1	9,81 qm
Kind 2	12,83 qm
Kind 3/ Hausarbeit/ Arbeiten	7,98 qm
Bad	11,94 qm
WC	2,02 qm
Flur	8,10 qm
<b>Gesamt</b>	<b>153,38 qm</b>



<b>Die Wohnung</b>	
71065 Sindelfingen, Obere-Vorstadt 26	
Etage	1. und 2. DG
Anzahl Zimmer	6,5
Bäder	2
Baujahr	2022
Qualität der Ausstattung	Luxus
Personenaufzug, Balkon, Keller, HWR, Fahrradabstellraum, Tiefgaragenstellplatz, EBK, Kinderspielplatz	
<b>Miete</b>	
Kaltmiete	3.150 EUR
Stellplatz	150 EUR
Nebenkosten incl. Heizung*	400 EUR

\*Basierend auf Abrechnung 2023