

# Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Einbauküche & Garage

Objekt: 4 • 71067 Sindelfingen  
175.000,00 €



---

**Kloster & Co. Immobilien**

Danzinger Straße 53  
71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 176 56120822

kontakt@klosterimmobilien.de  
www.klosterimmobilien.de

## Daten im Überblick

ImmoNr	4
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	21
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Straße	Friedrich-Ebert-Straße
Hausnummer	13
PLZ	71067
Ort	Sindelfingen
Etage	5
Kaufpreis	175.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Hausgeld	382,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1974
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	107 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	30.07.2027
Baujahr lt. Energieausweis	1974

### Kloster & Co. Immobilien



wesentlicher Energieträger

Gas

Energieeffizienzklasse

D

## Kloster & Co. Immobilien

Danziger Straße 53  
71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 176 56120822

kontakt@klosterimmobilien.de  
www.klosterimmobilien.de

## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine Attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 5. Stock – Perfekt für Kapitalanleger oder Eigennutzer - Bald bezugsbereit, da die Mieter ausziehen.

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im fünften Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und steht ab 01.03.2026 zum Verkauf. Aktuell ist die Wohnung vermietet, wird jedoch ab November 2025 leerstehend sein, da die Mieter ausziehen werden.

### Service und Rücklagen

Das Haus wird durch einen Hausmeisterservice betreut, was für eine gepflegte Immobilie und einen geringen Verwaltungsaufwand sorgt. Die Rücklagen des Gebäudes belaufen sich aktuell auf eine solide Summe von insgesamt ca. 5 Mio. €, was eine gute finanzielle Basis für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen darstellt.

### Daten zum Energieausweis:

Energieeffizienzklasse: D

Energiekennwert: 107,1 kWh

Energieträger: Erdgas

Baujahr: 1974

Baujahr Wärmeerzeuger: 1987

Ausweistyp: Energieverbrauchsausweis

### Fazit

Ob als renditestarke Kapitalanlage oder späterer Eigenwohnsitz – diese Wohnung vereint Komfort, eine durchdachte Raumaufteilung und eine hervorragende Betreuung des Gebäudes.

Gerne stellen wir Ihnen die Wohnung bei einer Besichtigung näher vor. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!

## Ausstattung Beschreibung

### Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung besticht durch ihren offenen Wohn- und Essbereich mit einer angrenzenden Küche, die ein modernes und einladendes Wohnambiente schafft. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und Rückzugsmöglichkeiten. Ein gut ausgestattetes Badezimmer sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort.

### Kloster & Co. Immobilien



Eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum, während ein eigener Kellerraum weiteren Platz für persönliche Gegenstände bereitstellt.

Ein abschließbarer Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten und gewährleistet eine sichere und bequeme Parkmöglichkeit.

## Sonstige Angaben

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine schnelle Verbindung zu verschiedenen Stadtteilen von Sindelfingen sowie den umliegenden Gemeinden gewährleisten.

Zusätzlich sind die S-Bahn-Linien S1 und S11 bequem erreichbar. Diese bieten direkte Verbindungen in die Stuttgarter Innenstadt, zum Flughafen sowie zu weiteren wichtigen Zielen in der Region.

Die Nähe zur Autobahn A81 und verschiedenen Bundesstraßen ergänzt die Mobilitätsmöglichkeiten und macht die Lage besonders attraktiv für Pendler und Vielreisende. Ob Sie öffentliche Verkehrsmittel oder das Auto bevorzugen – hier sind Sie bestens angebunden.

## Kloster & Co. Immobilien

Danzinger Straße 53  
71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 176 56120822

kontakt@klosterimmobilien.de  
www.klosterimmobilien.de



## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Lage in Sindelfingen, die durch ihre hervorragende Infrastruktur und Nähe zu wichtigen Einrichtungen besticht. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Bushaltestellen und die S-Bahn bieten schnelle Verbindungen sowohl innerhalb der Stadt als auch in die umliegenden Gemeinden und nach Stuttgart. Auch für Pendler ist die Lage ideal, da die Autobahn A81 nur wenige Minuten entfernt ist.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten kommen hier ebenfalls nicht zu kurz: In der Umgebung laden Parks und Grünflächen zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

## Kloster & Co. Immobilien

Danzinger Straße 53  
71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 176 56120822

kontakt@klosterimmobilien.de  
www.klosterimmobilien.de

## Impressionen



Schönes Schlafzimmer



Helles Schlafzimmer

### Kloster & Co. Immobilien

Danzinger Straße 53  
71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 176 56120822

kontakt@klosterimmobilien.de  
www.klosterimmobilien.de



Lichdt durchfluteter Wohn-Essbereich



Schöne Aussicht vom Balkon

---

**Kloster & Co. Immobilien**

Danzinger Straße 53  
71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 176 56120822

kontakt@klosterimmobilien.de  
www.klosterimmobilien.de



Praktische Küche



## Ihr Ansprechpartner



Herr Alex Kloster  
Kloster & Co. Immobilien  
Danziger Straße 53  
71638 Ludwigsburg

Telefon: +49 176 56120822

E-Mail: [kontakt@klosterimmobilien.de](mailto:kontakt@klosterimmobilien.de)  
Web: [www.klosterimmobilien.de](http://www.klosterimmobilien.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

### Kloster & Co. Immobilien

Danziger Straße 53  
71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 176 56120822

[kontakt@klosterimmobilien.de](mailto:kontakt@klosterimmobilien.de)  
[www.klosterimmobilien.de](http://www.klosterimmobilien.de)