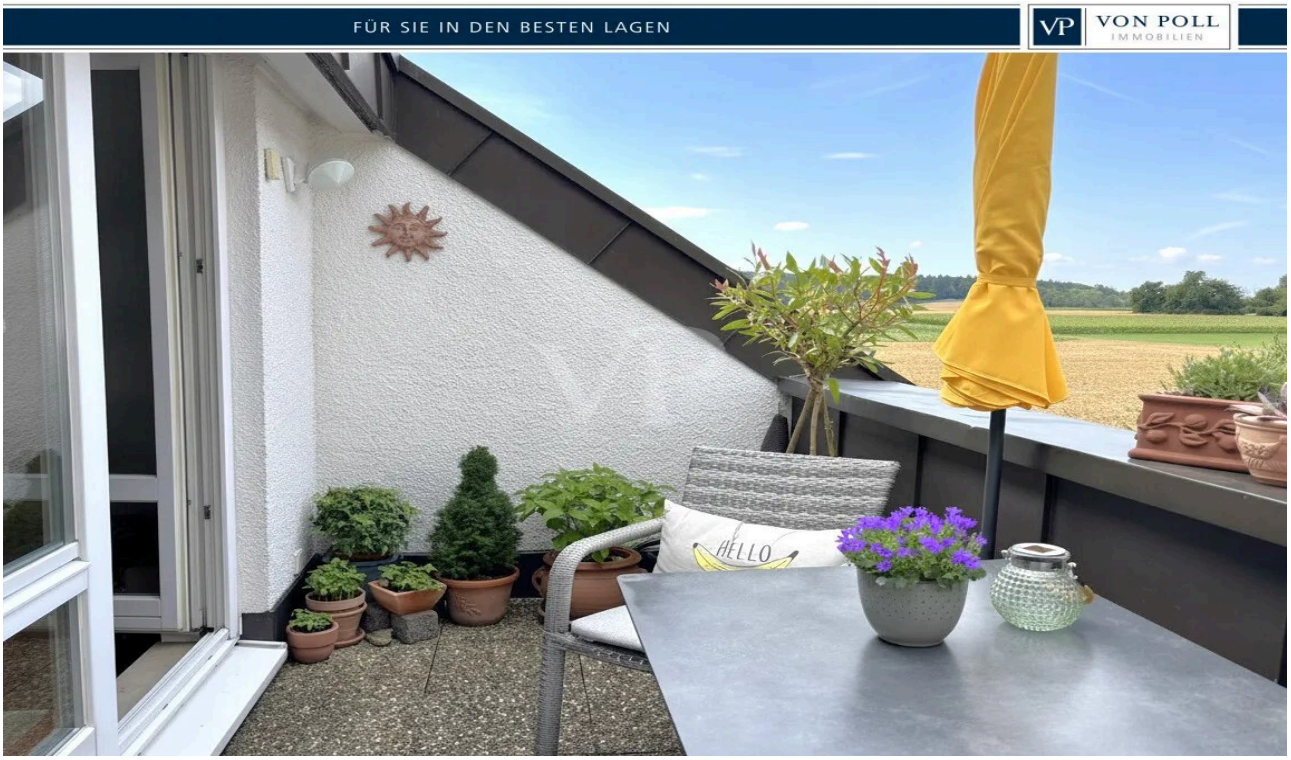
Bietigheim-Bissingen / Bissingen – Bissingen

Gepflegte Maisonette-Wohnung in Bester Lage von Bissingen

Objektnummer: 26152023



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81.95 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen – Bissingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen – Bissingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26152023
Wohnfläche	ca. 81.95 m²
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen – Bissingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	107 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.04.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen – Bissingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen – Bissingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen – Bissingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen – Bissingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen – Bissingen

Die Immobilie

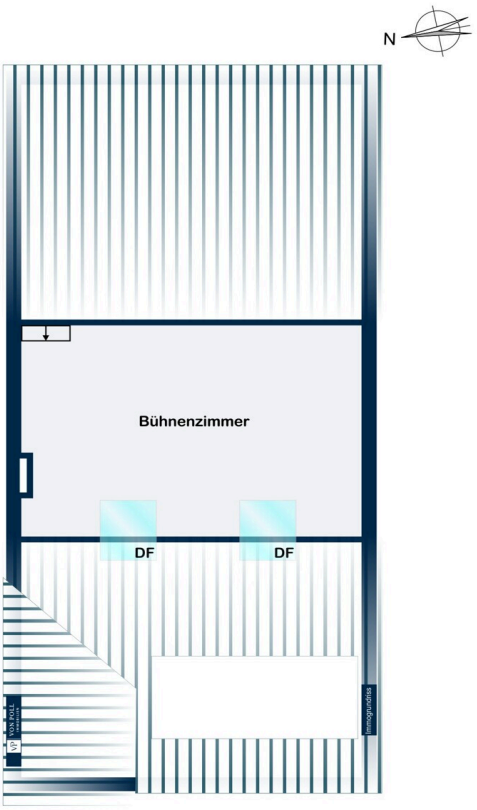




Objektnummer: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen – Bissingen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen – Bissingen

Ein erster Eindruck

* Gepflegte Maisonette-Wohnung in Bester Lage von Bissingen *

Die Maisonette-Wohnung befindet sich in einem 1995 erbauten Mehrfamilienhaus in Bissingen und bietet ca. 82 m² Wohnfläche. Sie überzeugt durch ihren sehr gepflegten Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen. Mit insgesamt vier Zimmern eignet sie sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Ein besonderes Highlight ist die direkte Feldrandlage. Vom Balkon aus genießen Sie einen unverbaubaren Blick über die angrenzenden Felder und die ruhige, naturnahe Umgebung.

Die offene Gestaltung über zwei Ebenen verleiht der Wohnung ein besonderes Wohnambiente. Der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Neben einem großzügigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer eignet. Ein helles und großzügiges Zimmer im ausgebauten Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt: 2015 erhielten das Schlaf- und Kinderzimmer neuen Parkettboden sowie frischen Wandputz. 2022 wurden die Dachflächenfenster durch 3-fach verglaste Fenster mit Sonnenschutzrollos ersetzt und 2024 das Badezimmer mit einem neuen Waschbecken inklusive Armatur modernisiert. Zudem wurde 2016 die Fassade des Hauses gestrichen und ausgebessert.

Dank des gepflegten Zustands und der bereits durchgeführten Modernisierungen ist sie ohne größeren Renovierungsaufwand bezugsbereit. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen – Bissingen

Ausstattung und Details

-Maisonette-Wohnung
-Baujahr 1995
-Wohnfläche ca. 82 m²
-4 Zimmer auf zwei Ebenen
-Feldrandlage
-Fernblick vom Balkon
-Sehr gepflegter Zustand
-Kein größerer Renovierungsaufwand erforderlich
-Bezugsbereit
-Geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien
-1 Tiefgaragenstellplatz
Modernisierungsmaßnahmen:
2026 – Schmutzwasserpumpe im Pumpensumpf erneuert
2024 – Neues Waschbecken mit Armatur im Bad
2023 – ISFP energetischer Sanierungsfahrplan erstellt für evtl. neue Heizung
2022 – Neue Dachflächenfenster mit 3-fach Verglasung und Sonnenschutzrollo
2017 – Erneuerung Müllplatz
2016 – Fassade gestrichen und ausgebessert
2015 – Neuer Parkettboden und Putz im Schlaf- und Kinderzimmer
2010 – Neues Waschbecken und WC-Sitz
2008 – Renovierung Treppenhaus
2008 – Fenster frisch gestrichen

Objektnummer: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen – Bissingen

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Bissingen. Die Lage überzeugt durch die besondere Kombination aus ruhiger Feldrandlage, guter Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur freien Landschaft. Von der Wohnung aus genießen Sie eine ruhige, naturnahe Umgebung mit einem weitläufigen Blick über die angrenzenden Felder. Die direkte Feldrandlage bietet einen hohen Erholungswert und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und entspannten Stunden im Grünen ein.

Trotz der idyllischen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Geschäfte und Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar.

Die Innenstadt von Bietigheim-Bissingen mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten ist schnell erreichbar. Durch den Bahnhof Bietigheim-Bissingen besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Verbindungen Richtung Ludwigsburg und Stuttgart.

Auch mit dem Auto ist die Lage äußerst attraktiv: Die Bundesstraße B27 sowie die Autobahn A81 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Ludwigsburg, Stuttgart und Heilbronn.

Die Kombination aus ruhiger Feldrandlage mit Weitblick, umfassender Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung macht diese Wohnlage besonders attraktiv für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig kurze Wege im Alltag schätzen.

Objektnummer: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen – Bissingen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen – Bissingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Ehrmann

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg
Tel.: +49 7141 - 79 71 640
E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com