

Bietigheim-Bissingen - Bietigheim

# Familienleben mit Charme – Doppelhaushälfte mit viel Potenzial

Objektnummer: 26152021

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 270 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26152021 - 74321 Bietigheim-Bissingen - Bietigheim**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26152021 - 74321 Bietigheim-Bissingen - Bietigheim**

## Auf einen Blick

|                     |                                      |                                       |  |
|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26152021</b>                      | <b>Kaufpreis</b>                      | <b>649.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 121 m<sup>2</sup></b>         | <b>Haus</b>                           | <b>Doppelhaushälfte</b>  |
| <b>Dachform</b>     | <b>Satteldach</b>                    | <b>Provision</b>                      | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>5.5</b>                           | <b>Modernisierung /<br/>Sanierung</b> | <b>2024</b>  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>3</b>                             | <b>Bauweise</b>                       | <b>Massiv</b>  |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>2</b>                             | <b>Ausstattung</b>                    | <b>Terrasse, Gäste-WC,<br/>Garten/<br/>mitbenutzung,<br/>Einbauküche, Balkon</b>                 |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1988</b>                          |                                       |  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>2 x Freiplatz, 1 x<br/>Garage</b> |                                       |  |

Objektnummer: 26152021 - 74321 Bietigheim-Bissingen - Bietigheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 203.49 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.04.2036     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2024           |

Objektnummer: 26152021 - 74321 Bietigheim-Bissingen - Bietigheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152021 - 74321 Bietigheim-Bissingen - Bietigheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152021 - 74321 Bietigheim-Bissingen - Bietigheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152021 - 74321 Bietigheim-Bissingen - Bietigheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152021 - 74321 Bietigheim-Bissingen - Bietigheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26152021 - 74321 Bietigheim-Bissingen - Bietigheim**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem Zuhause, das darauf wartet, neu zum Leben erweckt zu werden. Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1988 im beliebten Bietigheim-Bissingener Stadtteil Lehmgrube bietet Familien eine einmalige Gelegenheit: auf 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von 270 m<sup>2</sup> ein echtes Familiendomizil zu schaffen – in ruhiger Lage, und dennoch nah an allem, was das Stadtleben zu bieten hat.

Im Erdgeschoss befindet sich das Herzstück des Hauses: Ein großzügiger Wohn- und Essbereich lädt zum gemeinsamen Verweilen ein. Die aktuell abgetrennte Küche lässt sich bei Bedarf, in den Wohnbereich integrieren und schafft so eine offene, lichtdurchflutete Wohnlandschaft, ideal für Familien. Besonders schön: Sowohl zur Südseite als auch zur Nordseite führt ein direkter Ausgang in den Garten und erweitert den Wohnbereich gerade an warmen Tagen ins Freie.

Das Dachgeschoss bietet Ihnen drei weitere Zimmer. Zwei davon mit Zugang zu einem kleinen Balkon sowie ein Tageslichtbad. Ob Kinderzimmer, Schlafzimmer oder ein stilles Arbeitszimmer: Die Raumaufteilung lässt sich ganz nach den Bedürfnissen der Familie gestalten.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet im Untergeschoss einen Kellerraum, ein Hobbyzimmer mit angeschlossenem Duschbad sowie eine Waschküche und zwei Technikräume. Eine solide Grundlage für alles, was eine Familie benötigt – ob Werkstatt, Spielbereich oder Rückzugsort.

Zwei Gartenflächen, eine im Süden und eine im Norden (Nordterrasse nicht in Wohnfläche enthalten), bieten reichlich Raum zum Spielen, Entspannen und Genießen. Die Garage mit der großzügigen Fläche davor bietet Platz für zwei oder mehr Fahrzeuge.

Natürlich stehen nach dem Kauf noch Renovierungsarbeiten an, doch genau darin liegt die Chance: Wer gestalten möchte, findet hier die perfekte Ausgangsbasis für ein Zuhause, das ganz nach dem eigenen Geschmack entsteht. Gerade für Familien, die Raum zum Wachsen suchen und ein Haus mit Substanz, Charakter und einer großen Zukunft zu ihrem eigenen machen möchten, ist diese Doppelhaushälfte eine Gelegenheit, die man sich nicht entgehen lassen sollte.

Ausführliche Unterlagen wie Grundriss und weitere Bildimpressionen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

**Objektnummer: 26152021 - 74321 Bietigheim-Bissingen - Bietigheim**

## **Ausstattung und Details**

- Holzfenster, doppelt verglast
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen
- Abgetrennte Küche mit angeschlossenem Vorratsraum
- 2024 Gas-Zentralheizung mit Solarthermie
- Großzügige Kellerräume
- Hobbyzimmer mit angeschlossenem Duschbad
- Einzelgarage mit Stellplätzen davor und einem separaten Stellplatz
- Zwei Gartenbereiche im Norden und Süden

**Objektnummer: 26152021 - 74321 Bietigheim-Bissingen - Bietigheim**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im begehrten und gewachsenen Wohngebiet Lehmgrube, einem ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil im Südwesten der Kernstadt. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnbebauung in grüner Umgebung und bietet eine hohe Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und vielfältige gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Bietigheim-Bissingen zählt zu den attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandorten im nördlichen Einzugsgebiet von Stuttgart. Die Stadt verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene Autobahn A81 (Stuttgart–Heilbronn) sowie die Bundesstraße B27 sind die umliegenden Städte schnell erreichbar. Der Stadtteil profitiert zudem vom eigenen Regio-Haltepunkt Ellental (3 Gehminuten), von dem aus Stuttgart, Ludwigsburg, Heilbronn und weitere Ziele bequem und schnell erreichbar sind.

Die Region ist wirtschaftlich stark geprägt durch zahlreiche mittelständische Unternehmen sowie große Gewerbe- und Industriegebiete in und um Bietigheim-Bissingen. Diese sorgen für eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen. Dadurch gilt der Standort seit Jahren als sehr stabiler und gefragter Vermietungsmarkt, was die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer besonders interessant macht.

Ausführliche Unterlagen wie Grundriss und weitere Bildimpressionen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

**Objektnummer: 26152021 - 74321 Bietigheim-Bissingen - Bietigheim**

## Weitere Informationen

**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: 26152021 - 74321 Bietigheim-Bissingen - Bietigheim**

## **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](http://www.von-poll.com)**