

Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

# \* Moderne 2-Zimmer-Wohnung im Erstbezug – Hochwertige Qualität in Bissingen. Jetzt als Kapitalanleger AfA sichern! \*

Objektnummer: 25152029

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Beispielbild

KAUFPREIS: 286.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 45,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 25152029 - 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: 25152029 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen**

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25152029                               |
| Wohnfläche   | ca. 45,6 m <sup>2</sup>                |
| Etage        | 1                                      |
| Zimmer       | 2                                      |
| Schlafzimmer | 1                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 2027                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 28000 EUR<br>(Verkauf) |

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Kaufpreis   | 286.000 EUR          |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung        |
| Bauweise    | Massiv               |
| Nutzfläche  | ca. 3 m <sup>2</sup> |
| Ausstattung | Balkon               |

**Objektnummer: 25152029 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                   |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Fußbodenheizung                                                   |
| Befuerung          | Luft/Wasser-Wärmepumpe                                            |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25152029 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25152029 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25152029 - 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: 25152029 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen**

## Ein erster Eindruck

**\*\*Moderne 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Erstbezug – Hochwertige Neubauqualität mit durchdachtem Grundriss\*\***

Diese attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit schönem Balkon befindet sich in einem neuen Mehrfamilienhaus, welches voraussichtlich im April 2027 fertiggestellt wird. Die Wohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer gehobenen Ausstattungsqualität und einer effizienten Grundrissgestaltung auf ca. 45,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie eignet sich optimal für Singles, Paare oder als Zweitwohnsitz. Das Haus wird energieeffizient nach KFN 55 Bauweise erstellt.

Das hochwertige Badezimmer ist mit modernen Sanitärobjekten ausgestattet, gefliest und verfügt neben einer bodengleichen Dusche auch über einen Handtuchheizkörper.

Bei der Auswahl der Materialien und Ausstattungsdetails wurde besonderer Wert auf Qualität und Komfort gelegt. Die gesamte Wohnung wird mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die eine angenehme und gleichmäßige Temperierung aller Räume ermöglicht. Die Fenster erhalten eine Dreifachverglasung, die für einen effizienten Wärme- und Schallschutz sorgt. In den Wohnräumen wird ein hochwertiger Bodenbelag verlegt, der das moderne Erscheinungsbild unterstreicht. Die Gebäudetechnik entspricht den aktuellen energetischen Anforderungen. Ein moderner Aufzug verbindet alle Etagen barrierearm. Zusätzliche Annehmlichkeiten wie ein eigener Kellerraum sowie Fahrrad- und Waschraum stehen allen Bewohnern zur Verfügung. Für Ihren Pkw können Sie optional einen Tiefgaragenstellplatz erwerben.

Die Lage ist zentral, angenehm ruhig und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, gastronomische Angebote sowie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind in wenigen Minuten bequem erreichbar.

**Objektnummer: 25152029 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen**

## **Ausstattung und Details**

- \* KFN 55 Bauweise
- \* barrierefreie Zugänge von der TG in die Wohnungen
- \* Parkettboden
- \* Bodenfliesen in den Nassräumen 60 cm x 60 cm
- \* Balkon
- \* Aufzug
- \* Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- \* Luftwasserwärmepumpe und PV-Anlage
- \* elektrische Rollläden mit Einzelraumsteuerung
- \* hochwertige Sanitärausstattung mit bodengleichen Duschen
- \* Videosprechanlage mit elektrischem Türöffner
- \* separater Abstellraum für Kinderwagen und Gehhilfen
- \* Fahrradstellplätze in der Tiefgarage
- \* TG-Stellplatz mit abschließbarem Hausstromanschluss zu je 28.000 €

**Objektnummer: 25152029 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen**

## **Alles zum Standort**

Die ca. 43000 Einwohner zählende Stadt Bietigheim-Bissingen liegt knapp 20 km nördlich der Landeshauptstadt Stuttgart, die mit der Regionalbahn bzw. der S-Bahn innerhalb von ca. 20 Minuten zu erreichen ist. Der sehr begehrte Wohnort überzeugt durch sein von Hügeln, Wäldern und Weinbergen geprägtes Umland und dem überwiegend mittelalterlich anmutenden Stadtbild.

Eine überdurchschnittlich ausgeprägte Infrastruktur sowie die Wirtschaftskraft, sämtliche Schularten und ein großes Freizeitangebot verleihen Bietigheim-Bissingen einen hohen Wohnwert.

Das Haus befindet sich in sehr guter und ruhiger Zentrums Lage von Bissingen.

**Objektnummer: 25152029 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25152029 - 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](http://www.von-poll.com)**