

Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

# Hell, modern, durchdacht – 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Bissingen

Objektnummer: 26152024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26152024 - 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: 26152024 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26152024	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 67,9 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Balkon
Baujahr	2009		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 26152024 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	71.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.12.2031	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26152024 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152024 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152024 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152024 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152024 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152024 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152024 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26152024 - 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: 26152024 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese durchdacht geplante und hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung überzeugt auf ca. 68 m<sup>2</sup> mit einem gelungenen Zusammenspiel aus Qualität, Funktionalität und Wohnkomfort, ideal für Paare und alle, die ein komfortables und barrierefreies Zuhause suchen.**

**Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2011 und ist sowohl über das Treppenhaus als auch bequem per Aufzug erreichbar. Der stufenlose Zugang macht das Zuhause für heute und morgen alltagstauglich.**

**Die Küche wurde individuell von einem Schreiner gefertigt und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Ein hochwertiger Deckenlüfter sorgt dabei für eine angenehme Raumluft ohne störende Dunstabzugshaube.**

**Das Duschbad verfügt über eine ebenerdige Dusche (120 × 100 cm), einen Waschtisch und ein WC. Elektrische Rollläden in allen Räumen sowie eine elektrische Markise auf dem sonnigen Südbalkon sorgen für Komfort auf Knopfdruck. Einbauschränke in Schlafzimmer und Flur (mit Stromanschluss für Beleuchtung) bieten durchdachten Stauraum.**

**Für Technikbegeisterte und alle, die zukunftssicher wohnen möchten: Sämtliche Räume verfügen über Netzwerkkabelanschlüsse, eine Vorbereitung für eine Videosprechanlage ist vorhanden und eine Wallbox-Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge kann realisiert werden. Der zugehörige Tiefgaragenstellplatz ist zudem extragroß und für Fahrzeuge mit erhöhtem Dachaufbau geeignet.**

**Die Wohnung befindet sich in einem Haus mit sehr angenehmer Bewohnerstruktur – nahezu ausschließlich von Eigentümern bewohnt.**

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

**Objektnummer: 26152024 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen**

## **Ausstattung und Details**

- **Gespachtelte Wände (Mineralfarben als Anstrich)**
- **Exklusiver Massivholzparkett Jatoba Einzelstabparkett (südamerik. Kirschbaum)**
- **Barrierefreier Zugang**
- **Offene Schreiner-Einbauküche mit hochwertigem Deckenlüfter**
- **Nachtbeleuchtung Flur**
- **Einbaustrahler in Flur und Küche**
- **Einbauschränk in Schlafzimmer und Flur mit Stromanschluss für Beleuchtung**
- **Große Dusche 120 cm x 100 cm mit Glasabtrennung und Raindance**
- **Heizungsverteiler, Sicherungskasten, Netzwerkschrank im Abstellraum verbaut**
- **Alle Räume verfügen über TV- und Netzkabelanschlüsse**
- **Vorbereitung Videosprechanlage vorhanden**
- **Südblakon mit elektrischer Markise**
- **Haus überwiegend von Eigentümern bewohnt**
- **Waschraum im UG**
- **Fahrradkeller im UG**
- **Extragroßer TG-Stellplatz mit der Möglichkeit zum Anschluss einer Wallbox (Zzgl. 20.000 Euro)**

**Objektnummer: 26152024 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich zentral in einem gewachsenen Wohngebiet des Ortsteils Bissingen und überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und die ausgezeichnete Alltagsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso ein vielfältiges gastronomisches Angebot.

Bietigheim-Bissingen zählt zu den attraktivsten Wohn- und Wirtschaftsstandorten im nördlichen Einzugsgebiet von Stuttgart. Die Stadt überzeugt mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene Autobahn A81 (Stuttgart–Heilbronn) sowie die Bundesstraße B27 sind die umliegenden Städte schnell und unkompliziert erreichbar. Der Bahnhof Bietigheim-Bissingen ermöglicht zudem eine ausgezeichnete Anbindung an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr – mit direkten und schnellen Verbindungen nach Stuttgart, Ludwigsburg, Heilbronn und Karlsruhe.

Wirtschaftlich profitiert die gesamte Region von einer starken mittelständischen Unternehmenslandschaft sowie bedeutenden Gewerbe- und Industriegebieten in und um Bietigheim-Bissingen. Diese Struktur sorgt für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen.

Darüber hinaus bietet Bietigheim-Bissingen ein attraktives Freizeitangebot für alle Altersgruppen – von Sportvereinen, Hallenbad und Freibad bis hin zu Rad- und Wanderwegen entlang der Enz. Die historische Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, kulturellen Veranstaltungen und regelmäßigen Stadtfesten sorgt für ein lebendiges Stadtleben mit echter Aufenthaltsqualität.

**Objektnummer: 26152024 - 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: 26152024 - 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](mailto:ludwigsburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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