

Bietigheim-Bissingen / Bietigheim – Bietigheim

## \* Large two-family house with a beautiful garden \*

Property ID: 25152016



PURCHASE PRICE: 1.055.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 272,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 625 m<sup>2</sup>

Property ID: 25152016 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bietigheim – Bietigheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25152016 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bietigheim – Bietigheim

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25152016                              |
| Living Space         | ca. 272,6 m <sup>2</sup>              |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 10                                    |
| Bedrooms             | 7                                     |
| Bathrooms            | 3                                     |
| Year of construction | 1958                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 1.055.000 EUR                                                             |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2021                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 88 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony                   |

Property ID: 25152016 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bietigheim – Bietigheim

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 71.90 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 03.05.2033      | Energy efficiency class                              | B                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 2002                           |

Property ID: 25152016 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bietigheim – Bietigheim

## The property



Property ID: 25152016 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bietigheim – Bietigheim

## The property



Property ID: 25152016 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bietigheim – Bietigheim

## The property

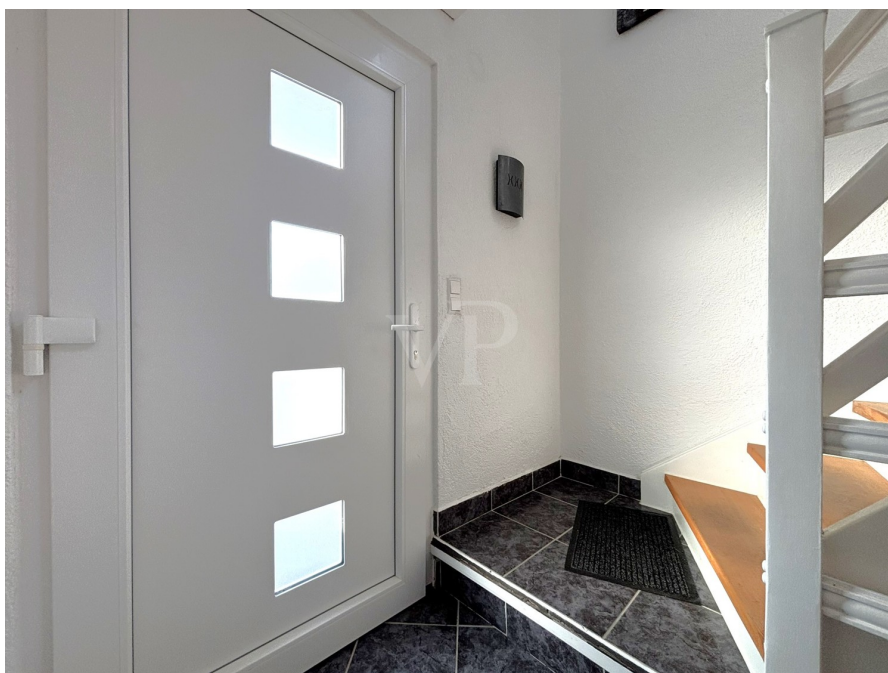


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25152016 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bietigheim – Bietigheim

## The property



Property ID: 25152016 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bietigheim – Bietigheim

## The property



Property ID: 25152016 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bietigheim – Bietigheim

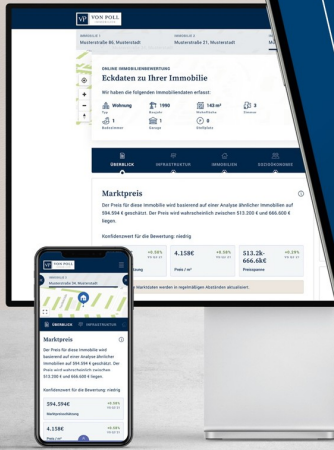
## The property



Property ID: 25152016 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bietigheim – Bietigheim

## The property





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Property ID: 25152016 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bietigheim – Bietigheim

## The property



Property ID: 25152016 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bietigheim – Bietigheim

## The property



Property ID: 25152016 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bietigheim – Bietigheim

## The property



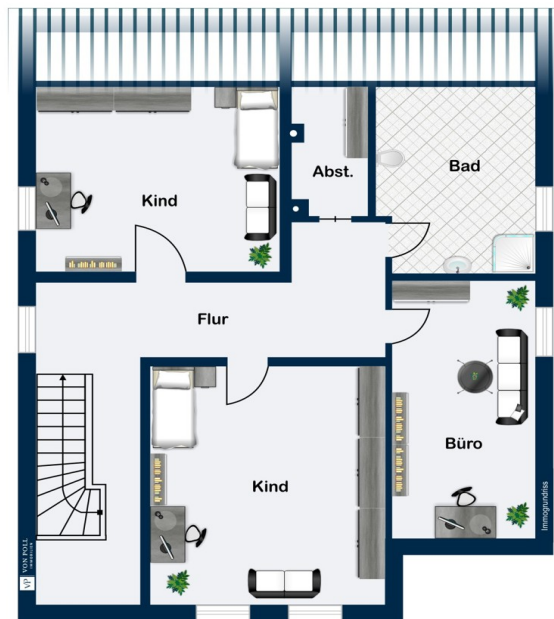
Property ID: 25152016 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bietigheim – Bietigheim

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25152016 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bietigheim – Bietigheim

## A first impression

This spacious two-family house, with approximately 273 m<sup>2</sup> of living space, sits on a roughly 625 m<sup>2</sup> plot and offers ample room for large families or two households. Originally built in 1958, the property has been continuously maintained and modernized, resulting in excellent, contemporary condition. The last comprehensive modernization was completed in 2021. Thanks to a modern extension in 2002, which included a new addition, a new roof (including insulation), a new facade, and all new plumbing and electrical systems, the building's construction year, according to the energy performance certificate, is also 2002. The house features central heating, which was replaced in 1997, and numerous windows installed in 2021. The property boasts a total of seven bedrooms and three bathrooms with natural light. The ground-floor apartment comprises three and a half rooms with approximately 103 m<sup>2</sup> of living space. Here you will find a spacious living and dining area with a large adjoining kitchen and direct access to the garden. The spacious south-facing garden offers ample room and, with its beautiful terrace, barbecue area, and garden shed, will become your favorite spot – an ideal place for convivial evenings outdoors. The hallway leads upstairs to the second apartment. This maisonette comprises 6.5 rooms with approximately 170 m<sup>2</sup> of living space. The open-plan living and dining area is flooded with light through the large windows, creating a wonderful sense of space together with the high ceilings. From here, you can access the balcony and the large roof terrace. The property also includes a garage and two parking spaces, providing plenty of parking. The house is situated in a quiet location surrounded by friendly neighbors. For potential buyers looking for a spacious and modern property, this two-family home offers numerous advantages. The combination of ample space, contemporary amenities, and a beautiful garden makes this property an attractive choice. Don't hesitate to arrange a viewing and see for yourself the advantages of this house.

Property ID: 25152016 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bietigheim – Bietigheim

## Details of amenities

- \* ca. 625 m<sup>2</sup> Grundstück \*
- \* ca. 273 m<sup>2</sup> Wohnfläche\*
- \* 7 Schlafzimmer \*
- \* 3 Tageslichtbäder \*
- \* Vollständig modernisiert 2002 und 2021 \*
- \* 2 x Elektrokamin \*
- \* 2 große Terrassen \*
- \* Großes massives Gartenhaus mit Grillplatz \*
- \* 1 Garage und 2 Stellplätze \*
- \* Ruhige Lage \*
- \* Gute Nachbarschaft \*
- \* Schöner Garten \*

Property ID: 25152016 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bietigheim – Bietigheim

## All about the location

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.

Property ID: 25152016 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bietigheim – Bietigheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.5.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 71.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25152016 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bietigheim – Bietigheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nicole Ehrmann

---

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 7141 - 79 71 640

E-Mail: [ludwigsburg@von-poll.com](mailto:ludwigsburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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