

Bietigheim-Bissingen

## Well-maintained 1.5 room apartment with a lovely balcony in Bietigheim

*Property ID: 25152032*



**PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 47,15 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1.5**

Property ID: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

-  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: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

## At a glance

|                      |                          |                               |   |
|----------------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID          | 25152032                 | Purchase Price                | 195.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 47,15 m <sup>2</sup> | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Floor                | 1                        | Modernisation / Refurbishment | 2023  |
| Rooms                | 1.5                      | Condition of property         | Well-maintained   |
| Bedrooms             | 1                        | Construction method           | Solid   |
| Bathrooms            | 1                        | Usable Space                  | ca. 2 m <sup>2</sup>  |
| Year of construction | 1990                     | Equipment                     | Sauna, Built-in kitchen, Balcony  |

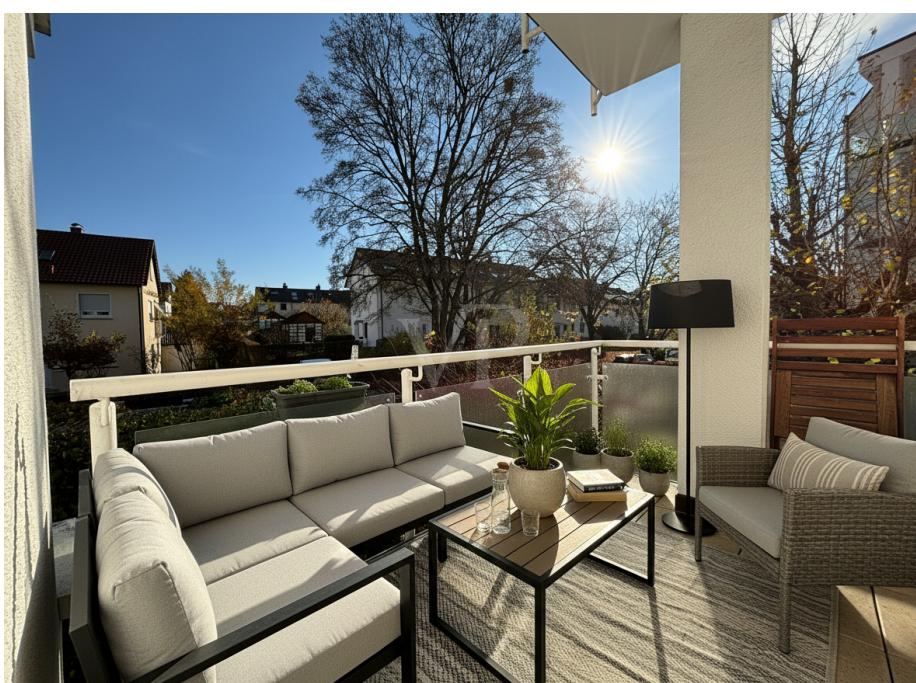
Property ID: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

## Energy Data

|                                |                  |  |                                |
|--------------------------------|------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | District heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Remote           | Final energy consumption                             | 81.00 kWh/m <sup>2</sup> a     |
| Energy certificate valid until | 12.06.2028       | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | District heating | Year of construction according to energy certificate | 1990                           |

Property ID: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

## The property



Property ID: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

## The property



Property ID: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

## The property



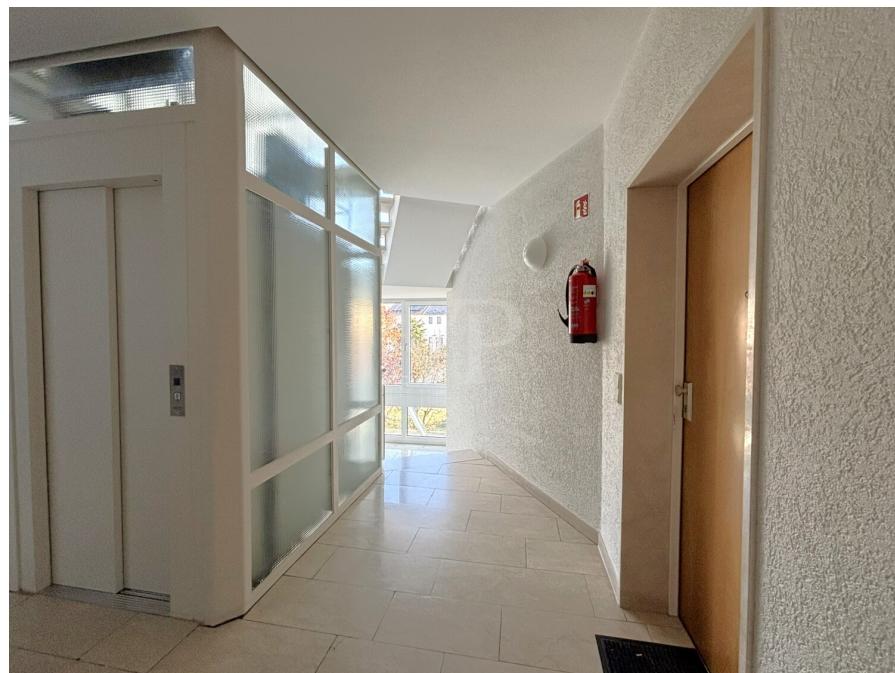
Property ID: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

## The property



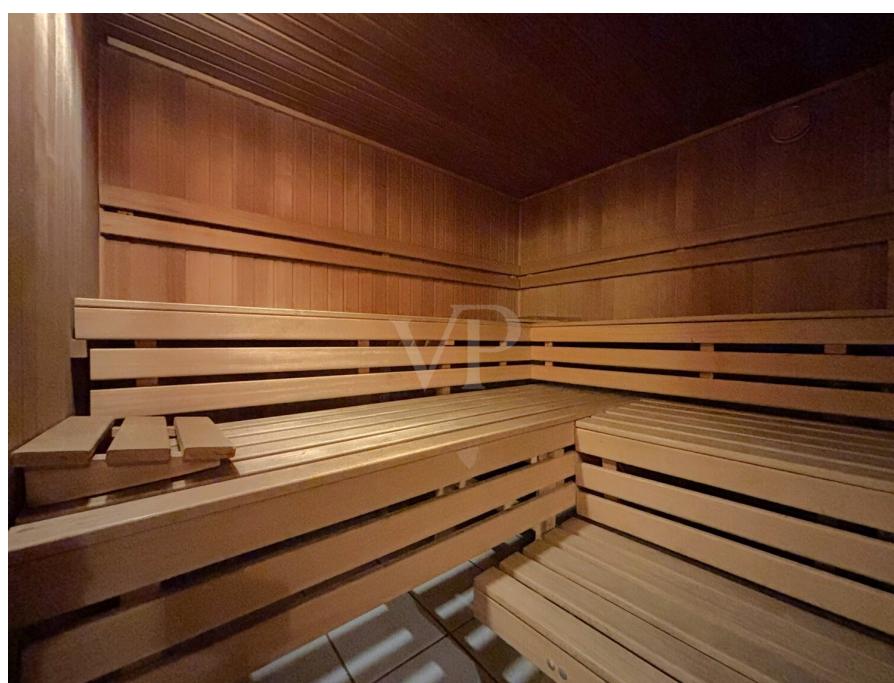
Property ID: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

## The property



Property ID: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

## The property



Property ID: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

## The property



Property ID: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

## 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: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

## A first impression

This well-maintained apartment, built in 1990, is located on the first floor of a multi-family building and, following its last modernization in 2023, is in excellent condition. The apartment is easily accessible via an elevator. The approximately 47 square meters of living space are distributed across 1.5 comfortably sized rooms. The entrance leads to a hallway with ample space for a wardrobe. The spacious living room benefits from ideal natural light thanks to large windows, creating a pleasant atmosphere. There is plenty of room here to create both a living area and a dining area. The smaller room is ideal as a separate bedroom or can alternatively be used as a study. The clear layout offers flexible usage options, making the apartment attractive for singles, couples, or commuters alike. The bathroom is equipped with a bathtub, a sink, and a toilet, and is in good condition. A bright, functional fitted kitchen with plenty of space for all necessary appliances and storage is also included. Of particular note is the beautiful, covered balcony, perfect for relaxing and unwinding, serving as an extended living area in the summer. Heating is provided centrally via district heating, a method that is both efficient and comfortable. Additional features include a separate cellar storage room, bicycle storage, and a laundry room with separate drying areas. The well-maintained sauna area in the basement is another exceptional feature, available for use by all residents by appointment. A duplex parking space in the underground garage completes the offering. \*\*The apartment has been rented since May 2023 and is therefore a sound investment for investors.\*\* We look forward to showing you the property in person.

Property ID: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

## Details of amenities

- \* Personenaufzug
- \* Holzfenster weiß
- \* Elektrische Rollläden im Wohnbereich
- \* Einbauküche
- \* Überdachter Balkon
- \* Gemeinschaftssauna mit Dusche und WC
- \* Waschküche und separate Trockenräume
- \* Glasfaseranschluss
- \* Hausmeisterservice
- \* Duplex-Stellplatz

**Property ID: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen**

## All about the location

Die Lage der Immobilie ist ruhig und bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungsangebote in der unmittelbaren Umgebung. Sowohl die Verkehrsanbindung als auch die soziale Infrastruktur sind sehr gut.

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: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 81.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

## 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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