

Bisingen / Zimmern

## \*\*\*RÉSERVÉ\*\*\* Maison historique à colombages avec musée et grange à Bisingen-Zimmern (72406)

CODE DU BIEN: 25296013



PRIX D'ACHAT: 379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.158 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25296013          |
| Surface habitable      | ca. 80 m²         |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 3                 |
| Salles de bains        | 1                 |
| Année de construction  | 1730              |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 379.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2025                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | Charpente en bois                                                         |
| Surface de plancher          | ca. 134 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine                              |

CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## Informations énergétiques

|                          |                   |                              |                      |
|--------------------------|-------------------|------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage        | Chauffage à poêle | Certification<br>énergétique | Legally not required |
| Source<br>d'alimentation | Pellet            |                              |                      |

CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propriété



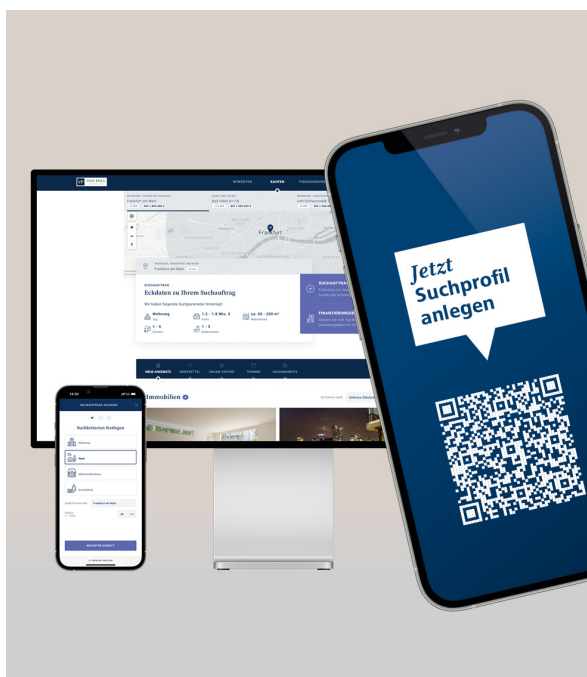
CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern**

## Une première impression

+++ Veuillez noter que nous ne répondrons qu'aux demandes contenant des informations personnelles COMPLÈTES (adresse complète, numéro de téléphone et adresse e-mail) !

+++ Maison historique à colombages avec musée, grange et vaste terrain. Bienvenue à Bisingen-Zimmern ! Une propriété d'exception vous attend : ce bâtiment classé, situé sur le Weidenbach, a été construit vers 1710 et compte parmi les plus belles et peut-être les plus anciennes maisons à colombages de la région. Son pignon, orné de croix de Saint-André, de panneaux en losange et d'entretoises courbes, est un véritable régal pour les yeux. Sur un terrain spacieux d'environ 1 158 m<sup>2</sup>, cet ensemble comprend un logement d'environ 80 m<sup>2</sup>, un musée à louer au rez-de-chaussée, un atelier de menuiserie fonctionnel aménagé dans l'ancienne grange et un vaste jardin arboré. Le logement à l'étage se compose de trois pièces, d'une cuisine avec coin repas et accès à un balcon, ainsi que d'une salle de bains baignée de lumière naturelle. Depuis la cuisine, on accède au balcon récemment construit (2025), d'où un escalier mène directement au jardin – idéal pour se détendre en plein air. Le chauffage est assuré par des poêles à bois et à granulés traditionnels, contribuant au charme rustique de la maison. Le mobilier, simple mais authentique, séduira les amoureux d'architecture ancienne désireux de concrétiser leurs idées. La maison a été soigneusement entretenue et partiellement modernisée au fil des ans. L'étage et les combles offrent un vaste potentiel pour de futures modernisations personnalisées, par exemple dans l'espace de vie ou pour des améliorations en matière d'efficacité énergétique. Les plans de construction pour la modernisation de l'étage et l'aménagement des combles sont déjà disponibles et peuvent être consultés sur demande. Cela signifie qu'une étape importante du processus préparatoire a déjà été franchie : le projet peut être planifié et mis en œuvre rapidement. Par exemple, un appartement supplémentaire de 2 à 3 pièces pourrait être créé dans les combles – idéal pour une famille multigénérationnelle –, ainsi qu'un studio ou un espace de travail spacieux. Le rez-de-chaussée est actuellement loué à la commune de Bisingen et abrite un petit musée, ouvert uniquement sur rendez-vous, qui présente aux visiteurs le métier traditionnel du dernier charron de Zimmern, en utilisant l'atelier préservé comme lieu de démonstration. L'accès se fait par l'extérieur ; les sanitaires (toilettes séparées hommes et femmes, ainsi qu'un lavabo) ont été entièrement modernisés en 2023. Cette vocation confère à la propriété une valeur culturelle supplémentaire. La propriété comprend également une grange spacieuse, actuellement utilisée comme atelier de menuiserie pendant sa rénovation. Outre l'espace atelier, elle offre des possibilités de stockage – idéales pour les artisans, les créatifs ou les collectionneurs. Un bûcher est également disponible. Le vaste jardin, avec ses nombreuses terrasses, ses arbres matures et ses recoins intimes, invite à la détente et offre un espace pour des projets de jardinage ou

simplement pour profiter de la nature. Cette propriété est idéale pour les acquéreurs qui apprécient le caractère authentique d'une maison à colombages historique tout en recherchant un espace propice à des activités créatives. Que ce soit pour y installer une résidence avec atelier, combiner habitation et activités culturelles, ou concrétiser un projet passionnant à fort potentiel de développement, de nombreuses possibilités s'offrent à vous. Laissez-vous inspirer par l'atmosphère unique de ce lieu exceptionnel.

+++ Veuillez noter que nous ne répondrons qu'aux demandes accompagnées de vos coordonnées complètes (adresse complète, numéro de téléphone et adresse e-mail) !

+++

CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## Détails des commodités

- Denkmalschutz
- vorhandene Baupläne für Umbau/ Sanierung mit 2 Wohnungen
- Photovoltaik 8,5 kWp (2011)
- EG (Alte Wagnerei / Museum) an Gemeinde vermietet

CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## Tout sur l'emplacement

Das Anwesen liegt in Zimmern, nahe der Gemeinde Bisingen. Zimmern ist der kleinste Ortsteil Bisingens – mit seinem malerischen Dorfkern ist er aber womöglich der Schönste. Mit der Burg Hohenzollern steht auf der Gemarkung außerdem das Wahrzeichen der ganzen Region.

In wenigen Fahrminuten erreichen Sie Bisingen mit seinem direkten Anschluss an die B27 Richtung Tübingen / Stuttgart oder Balingen sowie an die 463 als Zubringer zur A81 Richtung Stuttgart - Singen.

CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Clemens Kaleitzis

---

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen

Tel.: +49 7433 - 30 81 210

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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