

Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

Gepflegte Maisonette-Wohnung in Bester Lage von Bissingen

CODE DU BIEN: 26152023

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 81,95 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

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

CODE DU BIEN: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26152023
Surface habitable	ca. 81,95 m ²
Disponible à partir du	30.06.2027
Etage	3
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	329.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 6 m ²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	12.04.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	107.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

La propriété



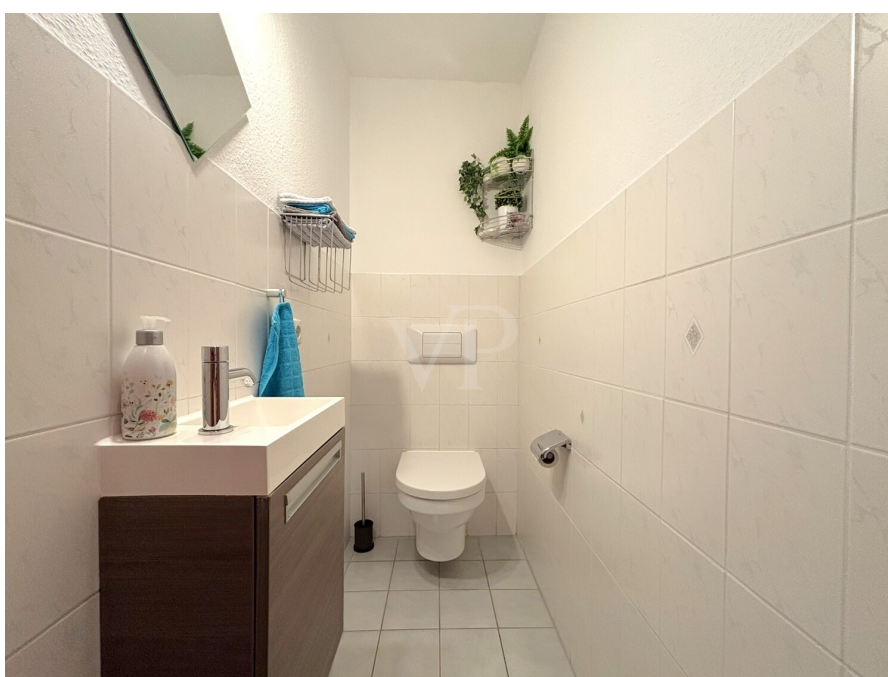
CODE DU BIEN: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

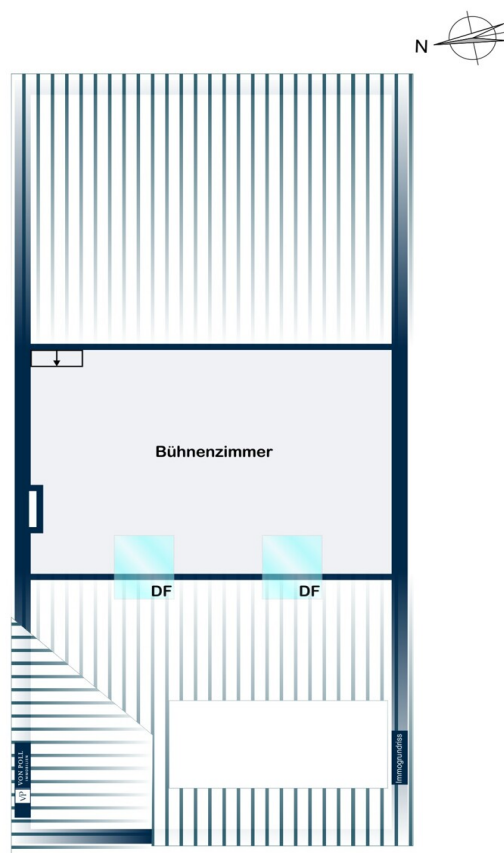
La propriété



CODE DU BIEN: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

Une première impression

*** Gepflegte Maisonette-Wohnung in Bester Lage von Bissingen ***

Die Maisonette-Wohnung befindet sich in einem 1995 erbauten Mehrfamilienhaus in Bissingen und bietet ca. 82 m² Wohnfläche. Sie überzeugt durch ihren sehr gepflegten Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen. Mit insgesamt vier Zimmern eignet sie sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Ein besonderes Highlight ist die direkte Feldrandlage. Vom Balkon aus genießen Sie einen unverbaubaren Blick über die angrenzenden Felder und die ruhige, naturnahe Umgebung.

Die offene Gestaltung über zwei Ebenen verleiht der Wohnung ein besonderes Wohnambiente. Der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Neben einem großzügigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer eignet. Ein helles und großzügiges Zimmer im ausgebauten Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt: 2015 erhielten das Schlaf- und Kinderzimmer neuen Parkettboden sowie frischen Wandputz. 2022 wurden die Dachflächenfenster durch 3-fach verglaste Fenster mit Sonnenschutzrollos ersetzt und 2024 das Badezimmer mit einem neuen Waschbecken inklusive Armatur modernisiert. Zudem wurde 2016 die Fassade des Hauses gestrichen und ausgebessert.

Dank des gepflegten Zustands und der bereits durchgeführten Modernisierungen ist sie ohne größeren Renovierungsaufwand bezugsbereit. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

Détails des commodités

- Maisonette-Wohnung
- Baujahr 1995
- Wohnfläche ca. 82 m²
- 4 Zimmer auf zwei Ebenen
- Feldrandlage
- Fernblick vom Balkon
- Sehr gepflegter Zustand
- Kein größerer Renovierungsaufwand erforderlich
- Bezugsbereit
- Geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien
- 1 Tiefgaragenstellplatz

Modernisierungsmaßnahmen:

- 2026 – Schmutzwasserpumpe im Pumpensumpf erneuert
- 2024 – Neues Waschbecken mit Armatur im Bad
- 2023 – ISFP energetischer Sanierungsfahrplan erstellt für evtl. neue Heizung
- 2022 – Neue Dachflächenfenster mit 3-fach Verglasung und Sonnenschutzrollo
- 2017 – Erneuerung Müllplatz
- 2016 – Fassade gestrichen und ausgebessert
- 2015 – Neuer Parkettboden und Putz im Schlaf- und Kinderzimmer
- 2010 – Neues Waschbecken und WC-Sitz
- 2008 – Renovierung Treppenhaus
- 2008 – Fenster frisch gestrichen

CODE DU BIEN: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Bissingen. Die Lage überzeugt durch die besondere Kombination aus ruhiger Feldrandlage, guter Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur freien Landschaft. Von der Wohnung aus genießen Sie eine ruhige, naturnahe Umgebung mit einem weitläufigen Blick über die angrenzenden Felder. Die direkte Feldrandlage bietet einen hohen Erholungswert und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und entspannten Stunden im Grünen ein.

Trotz der idyllischen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Geschäfte und Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar.

Die Innenstadt von Bietigheim-Bissingen mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten ist schnell erreichbar. Durch den Bahnhof Bietigheim-Bissingen besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Verbindungen Richtung Ludwigsburg und Stuttgart.

Auch mit dem Auto ist die Lage äußerst attraktiv: Die Bundesstraße B27 sowie die Autobahn A81 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Ludwigsburg, Stuttgart und Heilbronn.

Die Kombination aus ruhiger Feldrandlage mit Weitblick, umfassender Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung macht diese Wohnlage besonders attraktiv für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig kurze Wege im Alltag schätzen.

CODE DU BIEN: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

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: 26152023 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

Contact

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

Nicole Ehrmann

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 7141 - 79 71 640

E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com