

Bisingen / Zimmern

## \*\*\*RESERVIERT\*\*\* Historisches Fachwerkhaus mit Museum, Scheune in 72406 Bisingen-Zimmern

????????? ??????????: 25296013



????? ??????: 379.000 EUR • ??????????: ca. 80 m<sup>2</sup> • ????????: 3 • ?????? ????: 1.158 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

?????? ??????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## ?? ??? ????

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| ?????? ????????      | 25296013              |
| ???????????          | ca. 80 m <sup>2</sup> |
| ????? ????????       | ????????????? ??????  |
| ???????????          | 3                     |
| ???????????          | 1                     |
| ????? ?????????????? | 1730                  |
| ????? ?????????????? | 2 x ????????????      |
|                      | ????? ??????????????  |

|                      |   |
|----------------------|---|
| ????? ????????       | 379.000 EUR   |
| ???????              | ?????????????   |
| ???????????????      | ???????????????   |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2025  |
| ???????????          | ????? ????????????  |
| ???????????????????  | ca. 134 m <sup>2</sup>  |
| ???????              | ???????, WC<br>???????????, ????,<br>???????????????,<br>???????                      |

?????? ?????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## ????????? ??????

??????????

??????????

???? ?????

??????????

???????

??????

???????????????

??????????

KEIN

???????? ?????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

?? ???????



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)



???????? ?????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

?? ??????



???????? ?????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

?? ??????



???????? ?????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

?? ??????



?????? ??????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

?? ??????



?????? ??????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

?? ??????



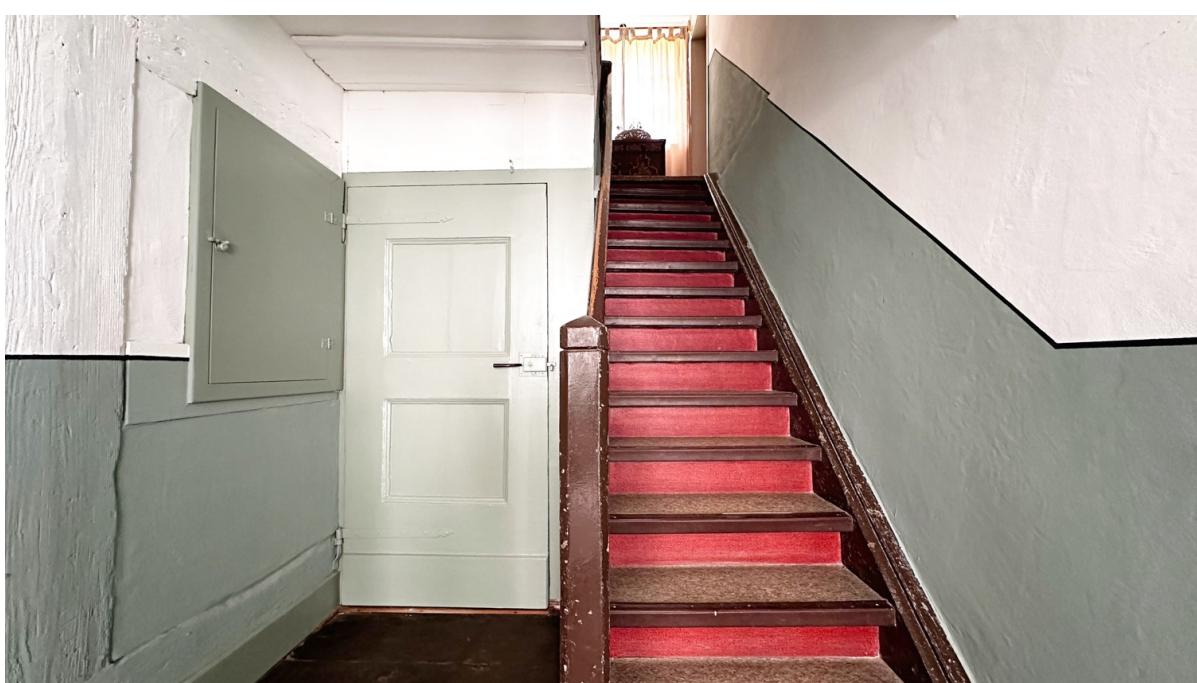
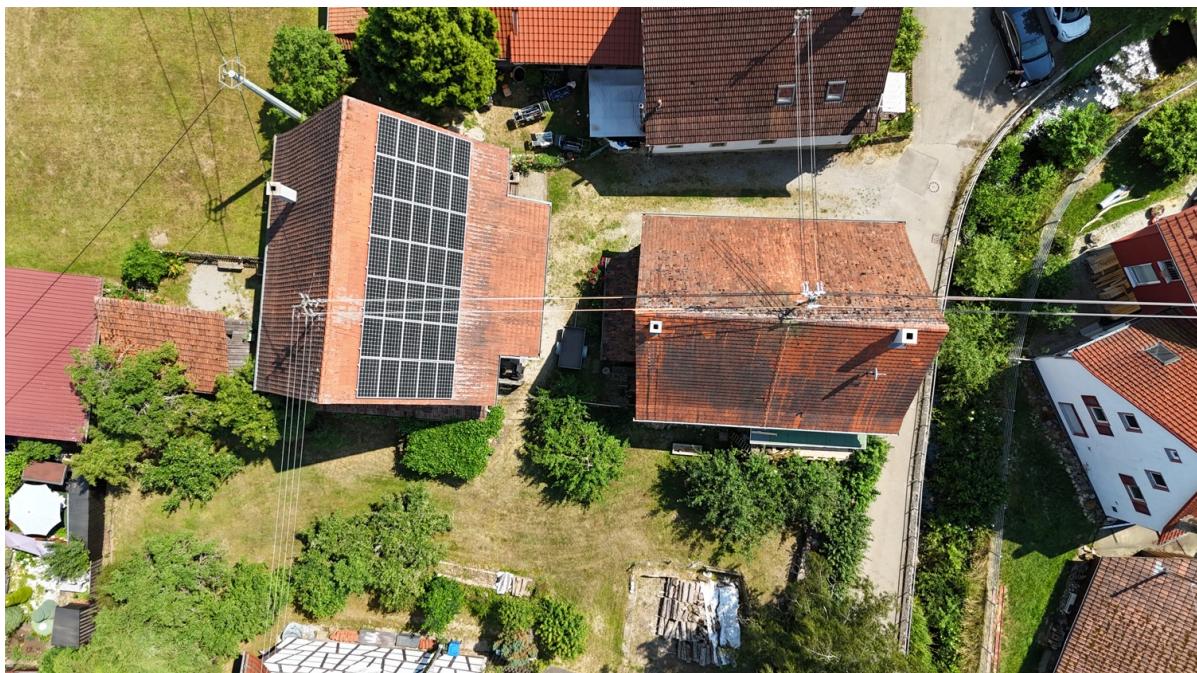
?????? ??????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

?? ??????



???????? ?????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

?? ??????



???????? ?????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

?? ??????



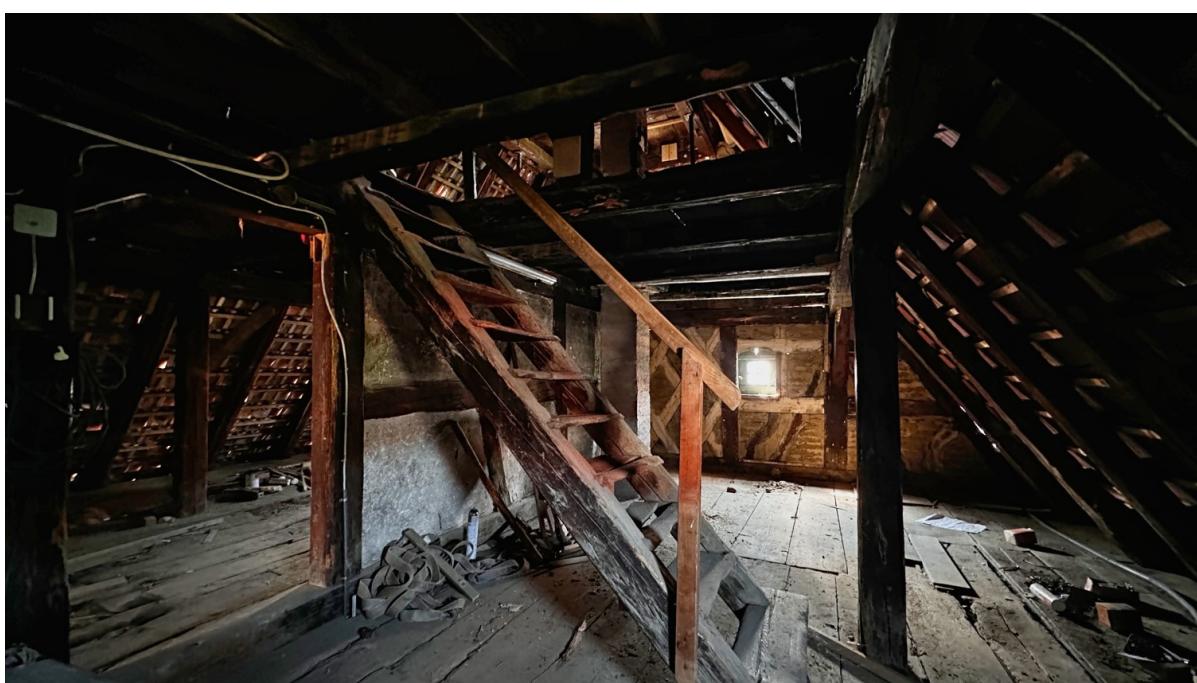
???????? ?????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

?? ??????



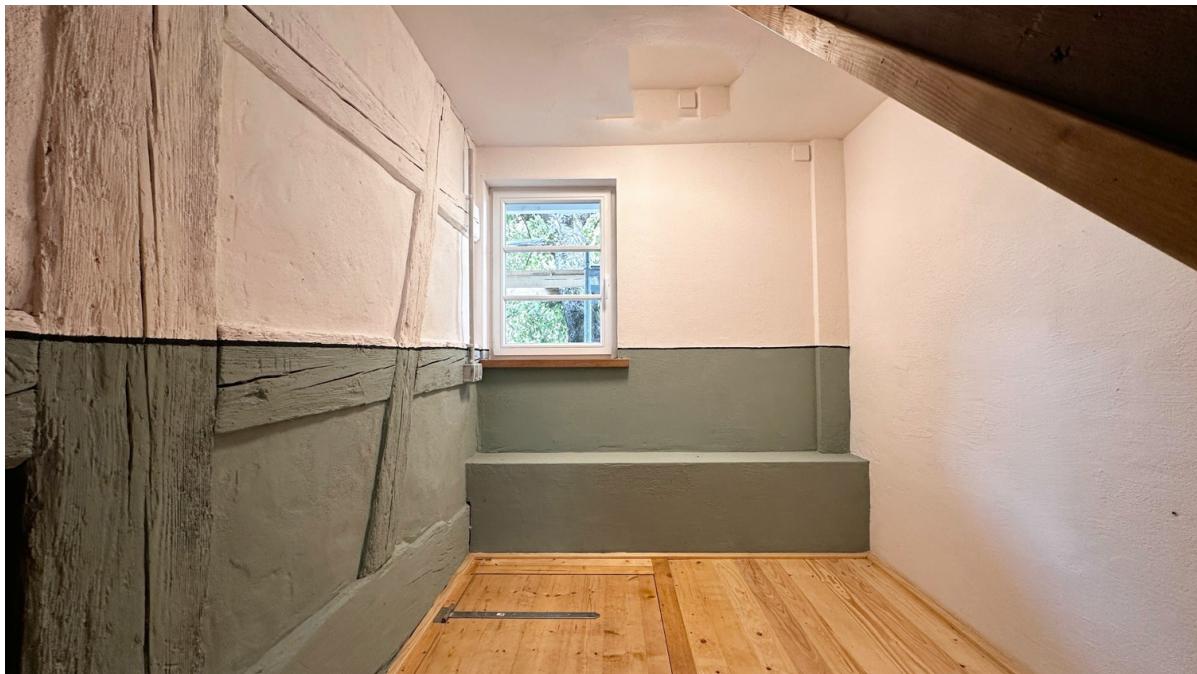
???????? ?????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

?? ???????



???????? ?????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

?? ??????



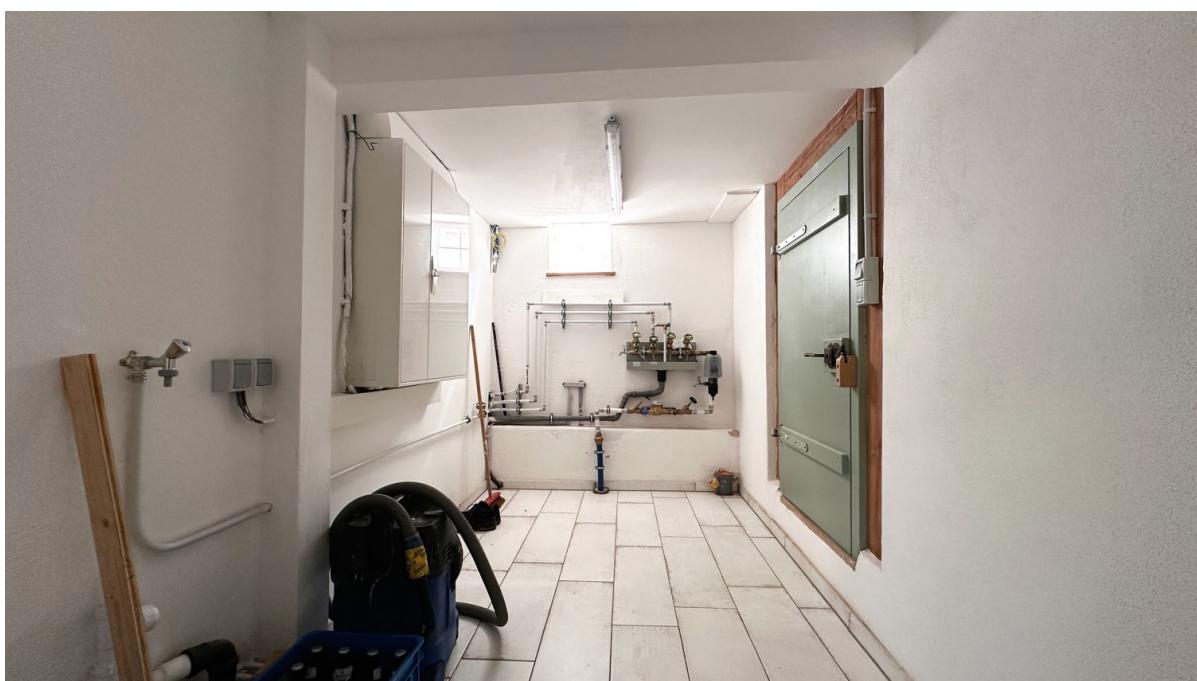
???????? ?????????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

?? ????????



???????? ?????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

?? ???????



???????? ?????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

?? ??????



????????? ??????????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

?? ????????

VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

?????? ??????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## ??? ????? ????????

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

Historisches Fachwerkhaus mit Museum, Scheune und großem Grundstück

Willkommen in Bisingen-Zimmern – hier erwartet Sie ein ganz besonderes Anwesen: Das gepflegte, unter Denkmalschutz stehende Gebäude am Weidenbach wurde um 1710 errichtet, es zählt heute zu den prachtvollsten und mitunter ältesten erhaltenen Fachwerkhäusern der Region. Eine Augenweide ist für Kenner der Giebel mit seinen Andreaskreuzen, Rautenfeldern und geschwungenen Verstrebungen. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.158 m<sup>2</sup> bietet dieses Ensemble nicht nur eine ca. 80 m<sup>2</sup> große Wohneinheit, sondern auch ein vermietetes Museum im Erdgeschoss, eine funktionale Schreinerei/Werkstatt in der ehemaligen Scheune sowie weitläufige Gartenflächen mit historischem Baumbestand.

Die Wohneinheit im Obergeschoss umfasst drei Zimmer, eine Küche mit Essecke und Balkonzugang sowie ein Tageslichtbad. Von der Küche aus gelangen Sie auf den neu errichteten Balkon (2025), von dem eine Treppe direkt in den Garten führt – ideal für entspannte Stunden im Grünen.

Die Beheizung erfolgt über klassische Ofenheizungen (Stückholz & Pellet), was zur urigen Atmosphäre des Hauses beiträgt. Die Ausstattung ist einfach, aber authentisch – ideal für Liebhaber historischer Architektur, die eigene Ideen verwirklichen möchten.

Das Haus wurde über die Jahre hinweg mit viel Liebe zum Detail instand gehalten und teilweise modernisiert. Das Obergeschoss und das Dachgeschoss lässt Ihnen Spielraum für weitere individuelle Modernisierungen – z.?B. im Wohnbereich oder bei der energetischen Aufwertung.

Baupläne für die Modernisierung des Obergeschosses sowie den Ausbau des Dachgeschosses liegen bereits vor und können bei Interesse eingesehen werden. Damit ist ein wichtiger Schritt in der Vorbereitung bereits getan – die Umsetzung kann zügig geplant und realisiert werden. Im Dachgeschoss könnte beispielsweise eine zusätzliche 2-3 Zimmer-Wohnung entstehen – ideal für eine Mehrgenerationennutzung, sowie als großzügiges Atelier- oder Arbeitsbereich.

Das Erdgeschoss ist derzeit an die Gemeinde Bisingen vermietet und beherbergt ein kleines nur nach Vereinbarung geöffnetes Museum, das Besuchern die alte Handwerkskunst des letzten Zimmerner Wagners anhand der belassenen Werkstatt näherbringt. Der Zugang erfolgt von außen; die sanitären Anlagen (getrennte Damen- und Herrentoiletten sowie ein Waschbecken) wurden 2023 vollständig modernisiert. Diese Nutzung verleiht der Immobilie einen zusätzlichen kulturellen Wert.

Zur Immobilie gehört außerdem eine geräumige Scheune, die derzeit als Schreinerei für die Modernisierung genutzt wird. Sie bietet neben Werkstattflächen auch Lagermöglichkeiten – sei es für Handwerker, Kreative oder Sammler. Ein zusätzlicher Holzschuppen steht ebenfalls zur Verfügung.

Der weitläufige Garten mit mehreren Terrassenbereichen, altem Baumbestand und zahlreichen Rückzugsmöglichkeiten lädt zum Verweilen ein und bietet Raum für Gartenprojekte oder einfach Erholung im Grünen.

Dieses Anwesen ist ideal für Käufer, die den authentischen Charakter eines historischen Fachwerkhauses schätzen und gleichzeitig Raum für kreative Nutzungsideen suchen. Ob als Wohnhaus mit Werkstatt, als Kombination aus Wohnen und kultureller Nutzung oder als Liebhaberprojekt mit Entwicklungspotenzial – hier bieten sich viele Möglichkeiten.

Lassen Sie sich von der Atmosphäre dieses außergewöhnlichen Ortes inspirieren.

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit **VOLLSTÄNDIGEN** persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

???????? ?????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## ????????????? ??? ??????

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

?????? ??????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## ??? ??? ??? ????????

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.

?????? ??????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## ????? ??????????

**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.

?????? ??????: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Clemens Kaleitzis

---

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen  
Tel.: +49 7433 - 30 81 210  
E-Mail: balingen@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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