

Bietigheim-Bissingen

## Gepflegte 1,5 Zimmer-Wohnung mit schönem Balkon in Bietigheim

????????? ??????????: 25152032



???? ??????: 195.000 EUR • ??????????: ca. 47,15 m<sup>2</sup> • ??????: 1.5

???????? ??????????: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ?????????: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

?? ??? ??????

|                     |                          |                      |                       |
|---------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25152032                 | ???? ?????           | 195.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 47,15 m <sup>2</sup> | ???????????          | ???????               |
| ???????             | 1                        | ???????????          | Käuferprovision       |
| ?????????           | 1.5                      |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???      | 1                        |                      | MwSt.) des            |
| ??????????          |                          |                      | beurkundeten          |
| ??????????          | 1                        |                      | Kaufpreises           |
| ???? ???? ????????? | 1990                     | ???? ???? ?????????  | 2023                  |
|                     |                          | ?????????            | ???????               |
|                     |                          | ???????????          |                       |
|                     |                          | ???????????????????? | ca. 2 m <sup>2</sup>  |
|                     |                          | ??????               |                       |
|                     |                          | ???????              | ???????,              |
|                     |                          |                      | ????????????????      |
|                     |                          |                      | ???????, ?????????    |

???????? ????????: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

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

|                                                    |                              |                                                                             |               |
|----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ??????? ??????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                             | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ?????                        | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 81.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 12.06.2028                   | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                   | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????? ??????<br>?????????? | ????? ???????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1990          |

???????? ??: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

?? ???????



??????? ???????? : 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

?? ????????



??????? ???????? : 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

?? ????????



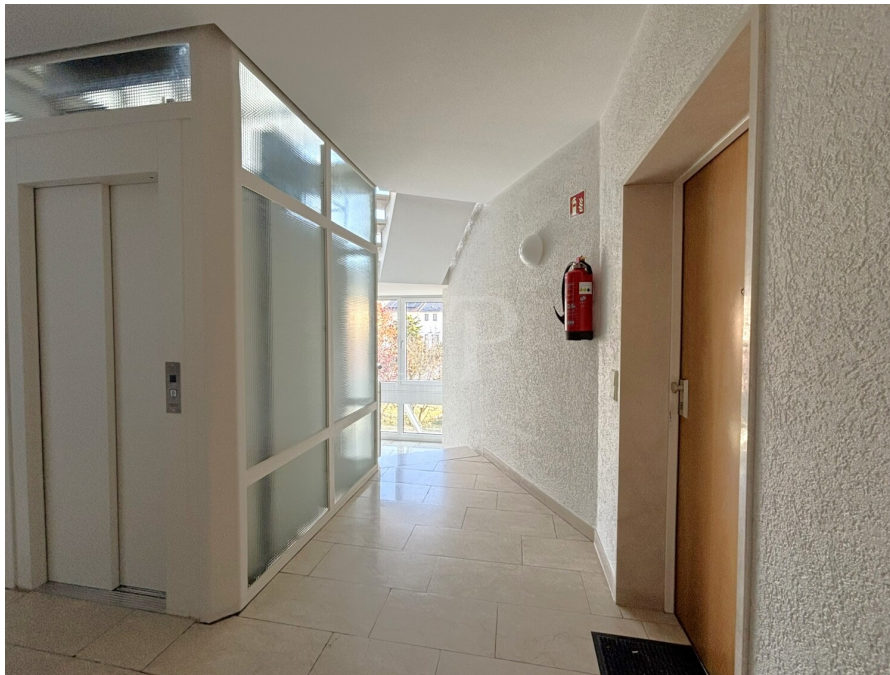
??????? ???????? : 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

?? ????????



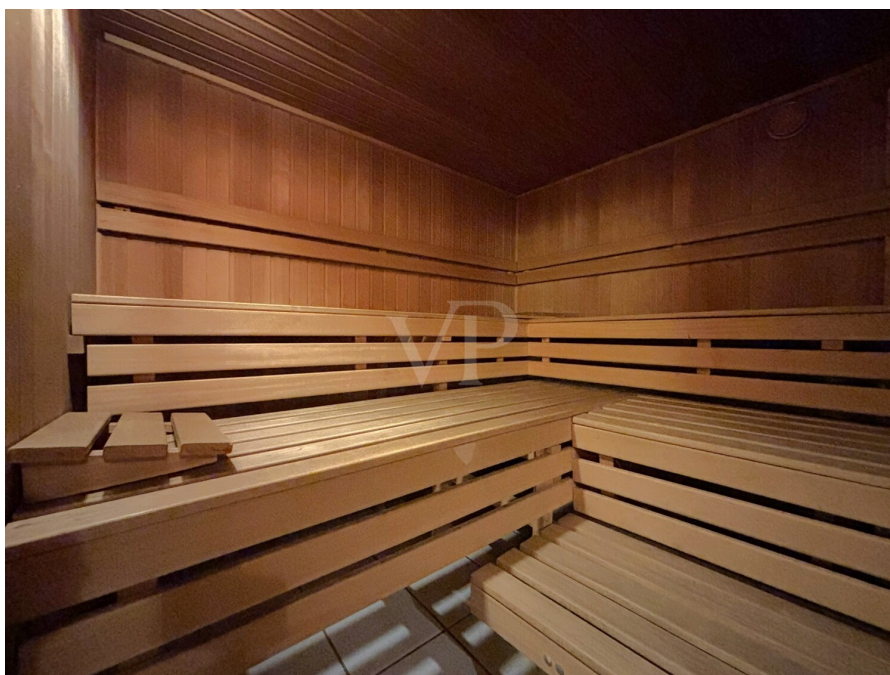
??????? ??????: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

?? ???????



???????? ??: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

?? ???????



??????? ???????? : 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

?? ????????



???????? ?????: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

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

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1990 befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und präsentiert sich nach ihrer letzten Modernisierung im Jahr 2023 in einem ansprechenden Zustand. Die Wohnung ist barrierearm mit Hilfe eines Aufzuges erreichbar.

Die insgesamt ca. 47m<sup>2</sup> große Wohnfläche verteilt sich auf 1,5 komfortabel geschnittene Zimmer. Über den Eingangsbereich gelangt man zunächst in die Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet.

Das geräumige Wohnzimmer profitiert von einer idealen Belichtung durch große Fensterflächen, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre entsteht. Hier steht genügend Raum zur Verfügung, um sowohl einen Wohnbereich als auch einen Essplatz einzurichten. Das halbe Zimmer eignet sich hervorragend als separates Schlafzimmer oder kann alternativ als Arbeitsraum genutzt werden. Die klare Raumaufteilung schafft flexible Nutzungsmöglichkeiten, sodass die Wohnung sowohl für Singles als auch für Paare oder Pendler interessant ist.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand. Eine helle, funktionale Einbauküche, die ausreichend Platz für alle notwendigen Geräte und Stauraum bietet, ist ebenfalls vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist der schöne, überdachte Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt und im Sommer als erweiterter Wohnbereich dient.

Die Wärmeversorgung erfolgt zentral über Fernwärme. Diese Heizungsart ist effizient und komfortabel. Zur weiteren Ausstattung gehören ein separater Kellerraum sowie Fahrradabstellmöglichkeiten und eine Waschküche mit separaten Trockenräumen. Außergewöhnlich ist auch der gepflegte Saunabereich im Untergeschoss, der von allen Bewohnern des Hauses nach Terminabstimmung genutzt werden darf.

Ein Duplexstellplatz in der Tiefgarage rundet das Angebot ab.

**\*\* Die Wohnung ist seit Mai 2023 vermietet und daher auch für Kapitalanleger eine wertbeständige Investition \*\***

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

??????? ?????????: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

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

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

??????? ?????????: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

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

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.

??????? ?????????: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

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

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 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.

??????? ?????????: 25152032 - 74321 Bietigheim-Bissingen

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

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

Nicole Ehrmann

---

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 7141 - 79 71 640

E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

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

---

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