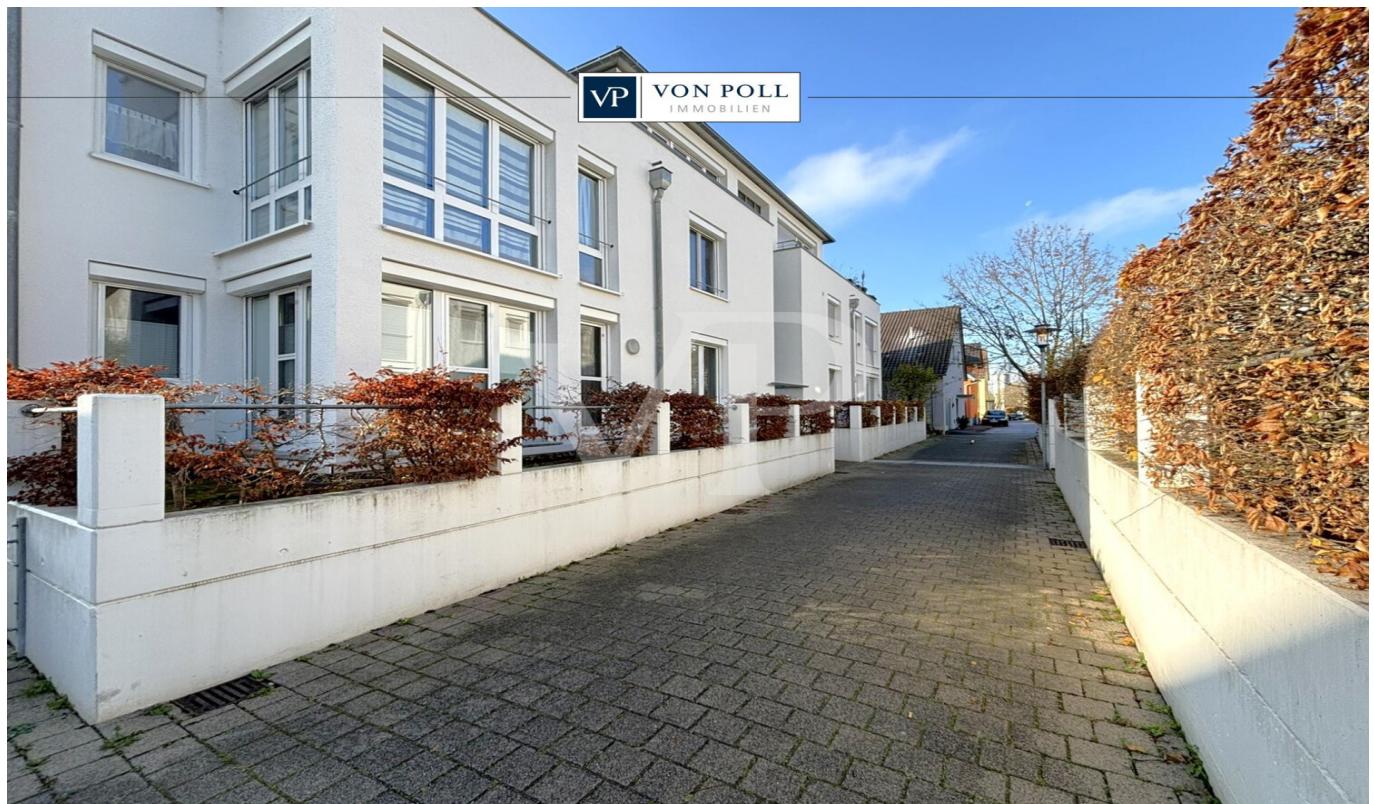


Bietigheim-Bissingen – Bietigheim

## Gemütliche Gartenwohnung in ruhiger und zentraler Lage von Bietigheim

????????? ??????????: 25152033



????? ??????: 198.000 EUR • ??????????: ca. 46 m<sup>2</sup> • ??????: 2

?????? ?????: 25152033 - 74321 Bietigheim-Bissingen – Bietigheim

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

????????? ??????????: 25152033 - 74321 Bietigheim-Bissingen – Bietigheim

?? ??? ????

????????? ??????????	25152033	????? ???????	198.000 EUR
???????????	ca. 46 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2	?????????	???????
?????????? ???	1	???????????????????	ca. 4 m <sup>2</sup>
???????????		???????	?????????, ????, ????????????????? ?????????
????? ??????????????	2000		

????????? ??????????: 25152033 - 74321 Bietigheim-Bissingen – Bietigheim

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	128.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	23.04.2028	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	D
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	
		???????????????????	2000
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

????????? ??????????: 25152033 - 74321 Bietigheim-Bissingen – Bietigheim

?? ???????



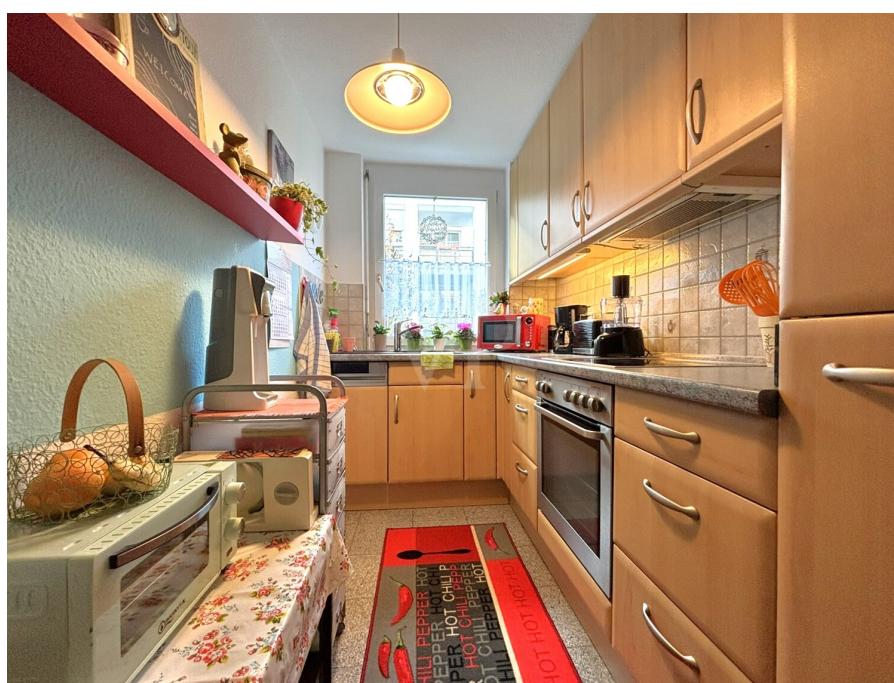
????????? ??????????: 25152033 - 74321 Bietigheim-Bissingen – Bietigheim

?? ????????



????????? ??????????: 25152033 - 74321 Bietigheim-Bissingen – Bietigheim

?? ????????



????????? ??????????: 25152033 - 74321 Bietigheim-Bissingen – Bietigheim

?? ???????



????????? ??????????: 25152033 - 74321 Bietigheim-Bissingen – Bietigheim

?? ????????



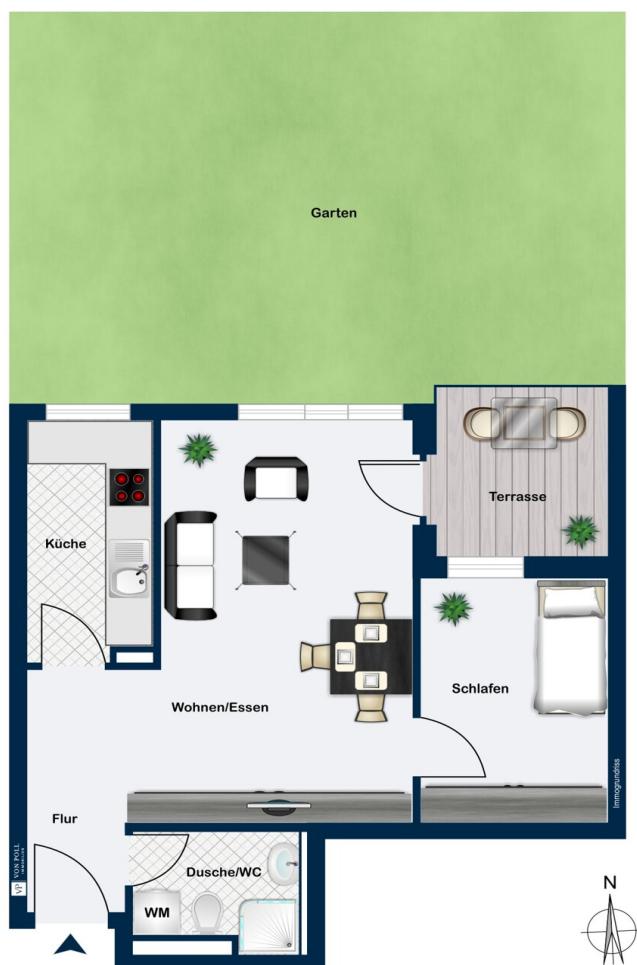
????????? ?????????: 25152033 - 74321 Bietigheim-Bissingen – Bietigheim

?? ???????



????????? ??????????: 25152033 - 74321 Bietigheim-Bissingen – Bietigheim

???????



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

????????? ?????????: 25152033 - 74321 Bietigheim-Bissingen – Bietigheim

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

Willkommen in dieser gepflegten Gartenwohnung aus dem Jahr 2000. Mit einer Wohnfläche von circa 46m<sup>2</sup> bietet die Immobilie einen durchdachten und gut geschnittenen Grundriss, der sowohl Singles als auch Paare anspricht. Die Wohnung liegt in einer ruhigen und gleichzeitig gut angebundenen Wohngegend, sodass Sie kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung genießen.

Das gut belichtete und mit Parkettboden ausgestattete Wohnzimmer ist großzügig geschnitten. Hier können Sie problemlos einen gemütlichen Wohnbereich und einen kleinen Essplatz einrichten. Direkt angrenzend befindet sich die Küche mit schöner Aussicht in den Garten. Die Einbauküche verfügt über alle notwendigen Geräte und bietet genügend Platz. Das Schlafzimmer hat ebenfalls eine schöne Größe und bietet ausreichend Fläche für Ihr Bett sowie einen Kleiderschrank. Auch hier wurde Parkettboden verlegt.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken, einem Handtuchheizkörper und einem WC ausgestattet. Außerdem befindet sich im Bad ein zusätzlicher Waschmaschinenanschluss. Die weißen Fliesen im Nassbereich sorgen dabei für eine zeitlose und gepflegte Optik.

Das Highlight der Wohnung ist der große Südgarten mit schöner, überdachter Terrasse. Hier können Sie Sonnenstunden genießen oder gemütliche Grillabende mit Ihren Freunden und Ihrer Familie verbringen.

Die gesamte Wohnung zeichnet sich durch ihren gepflegten Zustand aus. Weiße Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung sorgen für eine gute Isolierung und lassen viel Tageslicht in die Räume. Die Ausstattungsqualität ist gut und bildet eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Zur Wohnung gehört zusätzlich ein eigenes Kellerabteil mit ausreichend Stauraum für Haushaltsutensilien oder Saisonartikel. Dank des gemeinschaftlich nutzbaren Fahrradkellers bleiben Sie auch im Alltag flexibel.

Das Wohnhaus überzeugt durch seine gepflegte Außenanlage und einen Hausmeisterservice, der regelmäßig für Sauberkeit und Ordnung sorgt. Die Nachbarschaft ist freundlich, das Umfeld geprägt von Grünflächen sowie einer guten

Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Reichweite.

**\*\* Die Wohnung ist seit März 2023 vermietet und eignet sich ebenso als wertbeständige Kapitalanlage \*\***

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

????????? ??????????: 25152033 - 74321 Bietigheim-Bissingen – Bietigheim

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

- \* Schöner Garten in Südausrichtung
- \* Überdachte Terrasse
- \* Parkettboden
- \* Bad mit Waschmaschinenanschluss
- \* Kellerraum
- \* Fahrradraum
- \* Waschküche
- \* Sicherheitstüre im Eingang
- \* Kabelanschluss

????????? ??????????: 25152033 - 74321 Bietigheim-Bissingen – Bietigheim

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

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.

????????? ??????????: 25152033 - 74321 Bietigheim-Bissingen – Bietigheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25152033 - 74321 Bietigheim-Bissingen – Bietigheim

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

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

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)