

Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

Viel Platz, viel Licht, viel Garten – Reiheneckhaus mit Südwestausrichtung für die ganze Familie

Número da propriedade: 26152014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 779.000 EUR • ÁREA: ca. 143 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 328 m²

**Número da propriedade: 26152014 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen -
Bissingen**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26152014 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

Numa vista geral

Número da propriedade	26152014	Preço de compra	779.000 EUR
Área	ca. 143 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado campo único	Modernização / Reciclagem	2026
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	2000		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26152014 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	110.90 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	22.04.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2019

Número da propriedade: 26152014 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen -
Bissingen

O imóvel





VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26152014 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen -
Bissingen

O imóvel





VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26152014 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen -
Bissingen

O imóvel





VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26152014 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen -
Bissingen

O imóvel





VON POLL
REAL ESTATE

**Número da propriedade: 26152014 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen -
Bissingen**

O imóvel



Número da propriedade: 26152014 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

Uma primeira impressão

Ein Reiheneckhaus mit viel Platz, einer traumhaften Südwestausrichtung und allem, was eine Familie für den Alltag braucht – verteilt auf ca. 165 m² Gesamtfläche und einem 328 m² großen Grundstück.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Gartenzugang – der perfekte Ort für gemeinsame Abende und lebhaftes Familienmomente. Das Treppenhaus wurde bewusst abgetrennt, sodass das Wohnzimmer akustisch vom restlichen Haus entkoppelt ist und eine angenehm ruhige Atmosphäre genießt. Eine abgetrennte Küche, ein Gäste-WC sowie eine Garderobe sorgen für den nötigen Komfort im Alltag.

Im Obergeschoss stehen drei Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinderzimmer, Schlafzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Bad mit Dusche, Badewanne und Waschbecken sowie ein Balkon – zugänglich von zwei Zimmern – befinden sich ebenfalls auf dieser Etage.

Im Dachgeschoss erwarten Sie ein weiteres großes Zimmer sowie eine großzügige Dachterrasse mit Südausrichtung, auf der Sie den Feierabend in der Abendsonne ausklingen lassen können.

Das Untergeschoss bietet einen großzügigen, wohnlich ausgebauten Hobbyraum mit Tageslicht und Heizung – ideal als Arbeits-, Gäste- oder Fitnessbereich nutzbar (ca. 19 m², nicht in der Wohnfläche enthalten). Ergänzt wird diese Ebene durch einen Abstellraum sowie einen Technik- und Waschkraum.

Das besondere Highlight des Hauses ist der ebene, weitläufige Garten in

Südwestausrichtung – geschützt durch eine dichte Hecke und damit ein echter Rückzugsort für die ganze Familie. Kinder haben hier reichlich Platz zum Spielen, während die Terrasse zum Entspannen einlädt.

Vor dem Haus runden eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz das Angebot praktisch ab.

Ausführliche Unterlagen wie Grundriss und weitere Bildimpressionen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

**Número da propriedade: 26152014 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen -
Bissingen**

Detalhes do equipamento

- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Teppich, Vinyl
- Küche abgetrennt mit Schiebetür, Öffnung möglich
- Treppenhaus abgetrennt vom Wohn- und Esszimmer
- Gäste-WC im EG
- Markisen im DG
- Zum Wohnen ausgebauter Hobbyraum/Büro mit Lichthof
- Kunststofffenster, zweifach verglast
- Zwei Terrassen und ein Balkon
- Großzügig, ebener Garten mit ca. 190 m² Fläche
- Garage + Stellplatz vor dem Haus
- Verkehrsberuhigte Anliegerstraße

Modernisierungen:

2011 Erneuerung Fassadenanstrich

2019 Erneuerung Gasheizung

2021 Kellerboden gestrichen

2020 OG: Neuer Vinylboden

2023 Erneuerung Rauchwarnmelder

2025 Erneuerung Motor Hebeanlage

2026 DG: Neuer Laminat und Wände weiß gestrichen

2026 Erneuerung Schließanlage

2026 Fassadenreinigung

2026 Erneuerung Garagendach und Garagentorantrieb

2026 Wartung und Instandhaltung aller Rollläden

Número da propriedade: 26152014 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einer Stichstraße, im gewachsenen und begehrten Ortsteil Bissingen. Die zentral gelegene Wohnlage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und die ausgezeichnete Alltagsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso ein vielfältiges gastronomisches Angebot.

Bietigheim-Bissingen zählt zu den attraktivsten Wohn- und Wirtschaftsstandorten im nördlichen Einzugsgebiet von Stuttgart. Die Stadt überzeugt mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene Autobahn A81 (Stuttgart–Heilbronn) sowie die Bundesstraße B27 sind die umliegenden Städte schnell und unkompliziert erreichbar. Der Bahnhof Bietigheim-Bissingen ermöglicht zudem eine ausgezeichnete Anbindung an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr – mit direkten und schnellen Verbindungen nach Stuttgart, Ludwigsburg, Heilbronn und Karlsruhe.

Wirtschaftlich profitiert die gesamte Region von einer starken mittelständischen Unternehmenslandschaft sowie bedeutenden Gewerbe- und Industriegebieten in und um Bietigheim-Bissingen. Diese Struktur sorgt für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen.

Darüber hinaus bietet Bietigheim-Bissingen ein attraktives Freizeitangebot für alle Altersgruppen – von Sportvereinen, Hallenbad und Freibad bis hin zu Rad- und Wanderwegen entlang der Enz. Die historische Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, kulturellen Veranstaltungen und regelmäßigen Stadtfesten sorgt für ein lebendiges

Stadtleben mit echter Aufenthaltsqualität.

Für Familien bietet die Lage ideale Voraussetzungen: kurze Wege zu Schulen, Kindergärten und Spielplätzen, ein gut vernetztes Vereinsleben und die Nähe zur Natur machen Bietigheim-Bissingen zu einem Ort, an dem Familien langfristig ankommen und heimisch werden.

Número da propriedade: 26152014 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen - Bissingen

Outras informações

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.

**Número da propriedade: 26152014 - 74321 Bietigheim-Bissingen / Bissingen -
Bissingen**

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nicole Ehrmann

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 7141 - 79 71 640

E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com