

Licht, Raum & Lebensqualität – Provisionsfreie, attraktive 3-Zi.-Wohnung mit sonniger Loggia und TG

Objekt: 1062 • 74321 Bietigheim-Bissingen
279.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	1062
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	74321
Ort	Bietigheim-Bissingen
Wohnfläche	ca. 78 m ²
Nutzfläche	ca. 6 m ²
Zimmer (ohne Küche und Bad)	3
davon Schlafräume	2
Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Balkone	1
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	1
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Unterkellert	Ja
Baujahr	1968
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	115,7 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	11.02.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1968
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	D
Kaufpreis	279.000,00 €

Hausgeld

429,27 €

Beschreibung

Diese Wohnung begeistert mit einem großzügigen Raumgefühl, einer durchdachten Aufteilung und einer sonnigen Loggia, die schnell zum persönlichen Lieblingsplatz wird. Bereits der Eingangsbereich empfängt mit kurzen, praktischen Wegen. Vom Flur aus gelangen Sie direkt in die separate Küche, die angenehm vom Wohnbereich getrennt ist und beste Voraussetzungen für genussvolle Kochmomente bietet.

Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich – ein einladender Lebensmittelpunkt mit viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Abende und Gäste. Von hier öffnet sich die Wohnung zur nach Osten und Süden ausgerichteten Loggia. Morgens die ersten Sonnenstrahlen beim Kaffee genießen, tagsüber ein gutes Buch lesen oder geschützte Stunden im Freien verbringen: Dieser sonnige Freiraum erweitert die Wohnung um einen besonders charmanten Platz zum Leben und Wohlfühlen.

Über einen zweiten Flur erreichen Sie den privaten Rückzugsbereich. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zur Loggia. Das ruhig gelegene Kinderzimmer bietet viel Raum zum Schlafen, Spielen und Lernen und eignet sich ebenso hervorragend als Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein praktischer Abstellraum schafft wertvollen zusätzlichen Stauraum.

Das Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss sowie das separate WC ergänzen den komfortablen Grundriss. Die gelungene Trennung von Wohnen, Kochen und Rückzug macht diese Wohnung zu einem Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlen kann.

Ein Tiefgaragenstellplatz in einem Nebengebäude ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Lage

In einer gepflegten Wohngegend am südöstlichen Rand von Bietigheim-Bissingen verbindet diese Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit sehr guter Infrastruktur. Sie eignet sich besonders für Familien und Berufspendler.

Supermärkte wie Cap, Rewe oder Lidl sind in etwa 4-5 Fahrminuten erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Fachgeschäfte befinden sich im nahen Stadtzentrum Buch.

Die nächste Bushaltestelle liegt unmittelbar vor dem Haus und bietet regelmäßige Verbindungen zur Innenstadt und zum rund 2 km entfernten Bahnhof Bietigheim-Bissingen. Von dort bestehen direkte Verbindungen nach Stuttgart, Ludwigsburg und Heilbronn.

Kindergärten und Grundschulen befinden sich in ca. 300–600 Metern Entfernung. Weiterführende Schulen sind mit Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Ärzte, Apotheken und weitere Gesundheitsdienstleister befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Die B27 ist in wenigen Minuten, die A81-Anschlussstelle Ludwigsburg-Nord in rund 10 Autominuten erreichbar. Nahegelegene, weitläufige Felder bieten zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Ausstattung Beschreibung

Das 1968 von der Bietigheimer Wohnbau in solider Massivbauweise errichtete Mehrfamilienhaus präsentiert sich als gepflegte und zeitgemäß ausgestattete Wohnanlage. Das Gebäude verfügt über ein vor wenigen Jahren erneuertes Flachdach und wird komfortabel und zuverlässig über Fernwärme beheizt. Die Wärmeverteilung innerhalb der Wohnung erfolgt über Heizkörper.

Die zweifach verglasten Kunststofffenster stammen überwiegend aus dem Jahr 1999. Im Schlaf- und Wohnzimmer wurden die Fenster erst 2025 erneuert – ein Plus für Wohnkomfort und Energieeffizienz. Aufsatzrollläden, die bequem per Handkurbel bedient werden, sorgen für angenehme Beschattung und Privatsphäre.

Im Inneren erwartet Sie ein harmonisches und wohnliches Ambiente. Einheitlich verlegter Laminatboden in attraktiver Holzoptik schafft in den Wohnräumen eine warme Atmosphäre. Küche, Badezimmer und Gäste-WC verfügen über pflegeleichte Fliesenböden. Die Wände und Decken sind überwiegend mit Raufaser bzw. Streichputz gestaltet. Einen besonderen Akzent setzt die mit Natursteinklinker versehene Wand im Wohnzimmer, die dem Raum einen individuellen und charaktervollen Look verleiht.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, WC, Waschbecken samt Spiegelschrank, Waschmaschinenanschluss sowie einem manuellen Abzug funktional ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ergänzt den Wohnkomfort.

Besonders praktisch: Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Cerankochfeld, Backofen, Spülmaschine, Umlufthaube sowie Kühl- und Gefrierschrank bieten beste Voraussetzungen, um direkt einzuziehen und sich vom ersten Tag an wohlfühlen.

Sonstige Angaben

Bietigheim-Bissingen (PLZ 74321) liegt im Landkreis Ludwigsburg in Baden-Württemberg, rund 20 km nördlich von Stuttgart. Die Stadt verbindet eine historische Altstadt mit moderner Infrastruktur und verfügt durch die B27, die nahe A81 sowie den eigenen Bahnhof mit Regional- und S-Bahn-Anschluss über eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Mit rund 43.000 Einwohnern bietet Bietigheim-Bissingen eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen. Zahlreiche mittelständische Unternehmen prägen den Wirtschaftsstandort.

Mehrere Grund- und weiterführende Schulen, berufliche Schulen, Kindergärten, Musikschule und Volkshochschule sorgen für ein vielseitiges Bildungsangebot.

Zu den Sehenswürdigkeiten zählen der historische Marktplatz mit Fachwerkhäusern, das Rathaus und der Eisenbahnviadukt. Rad- und Wanderwege, Schwimmbäder, Sportanlagen sowie zahlreiche Kulturveranstaltungen und Vereine bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Impressionen



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer (Grundriss Kind)



Kinderzimmer (Grundriss Schlafzimmer)



Küche



Eingangsbereich



Badezimmer



Toilette



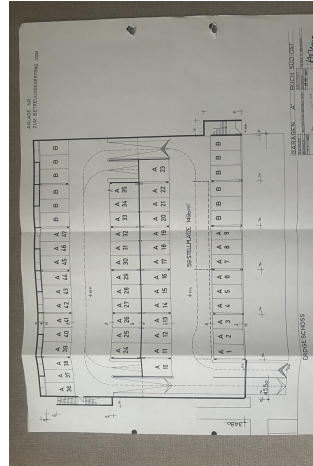
Außenansicht Südwest



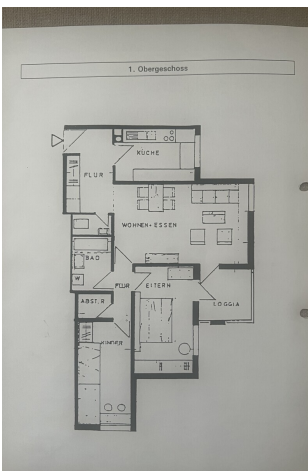
Außenansicht Nordwest



Loggia



1062_Plan Tiefgarage



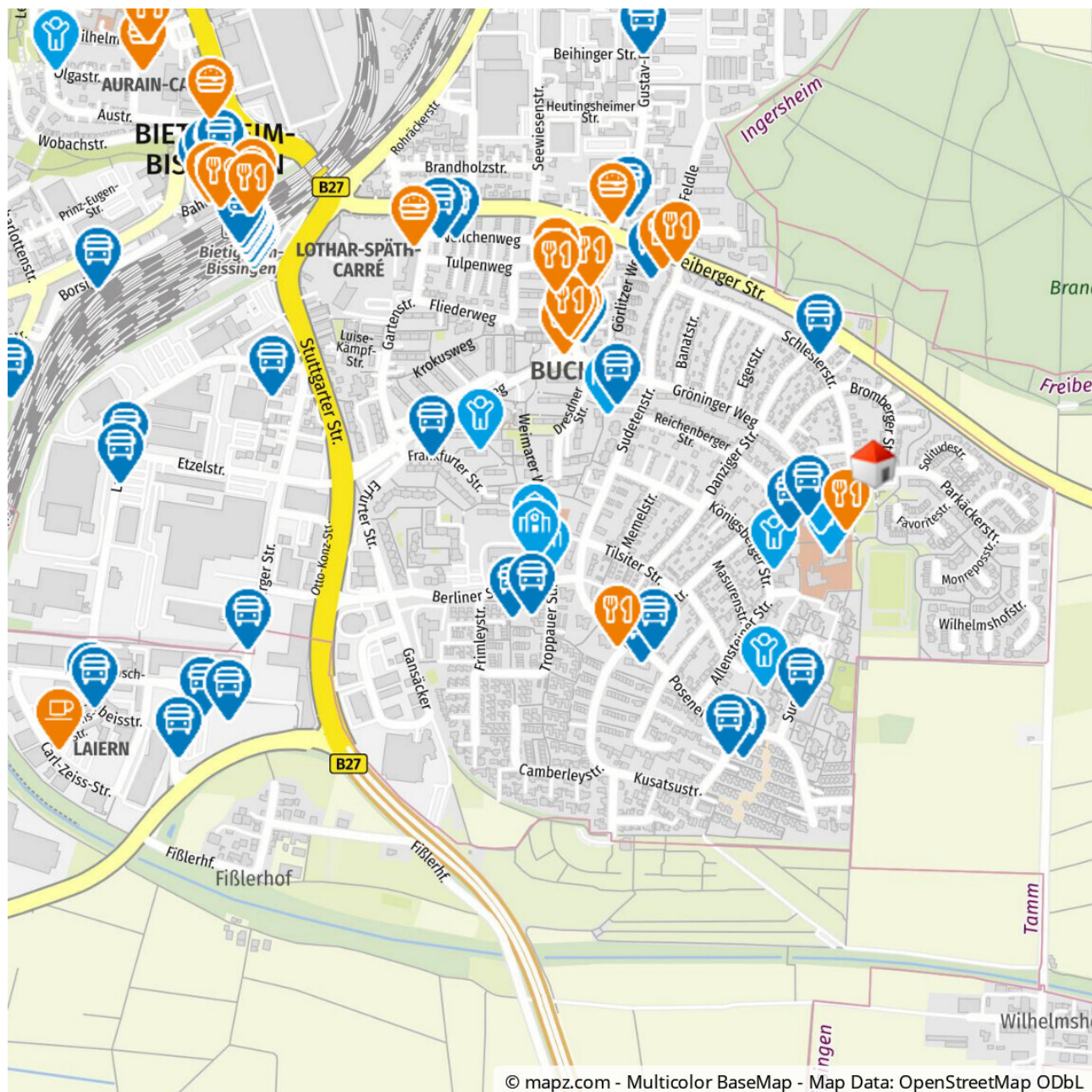
1062_Plan Wohnung 1.OG

Grundriss



Grundriss Wohnung

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Ihr Ansprechpartner

Herr Volker Erfle
Enzel Immobilien e.K.
Fräuleinstr. 4
74321 Bietigheim-Bissingen

Fax: +49 7142 41020
Mobil: +49 170 5652101

E-Mail: v.erfle@enzel-immo.de
Web: www.enzel-immo.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.