

3-ZIMMER-WOHNUNG IN BIETIGHEIM-BISSINGEN

UNSER RENOVIERUNGS-RENDEZVOUS IM GRÜNEN

Los geht's!



IMMOBILIEN
Rienhardt



DIE HIGHLIGHTS

- Ruhige Wohngegend am Waldrand
- Zwei Balkone
- Direkter Zugang zum gemeinschaftlichen Garten
- Zusätzliches ausgebautes Zimmer im Dachboden
- Großer Kellerraum
- Garagenstellplatz

WOHNZIMMER ANSICHT 1

Los geht's!

WOHNZIMMER ANSICHT 2

Los geht's!

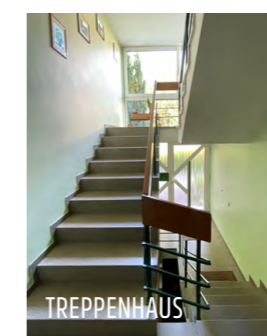


EDITORIAL

Heute präsentieren wir Ihnen eine spannende Gelegenheit – eine **renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung**, die Ihnen die Möglichkeit bietet, **Ihre kreativen Wohnideen** zu verwirklichen. Ein Großteil der Arbeit ist schon verrichtet, nämlich die Entsorgung einiger alter Bodenbeläge, Einbauschränke und Tapeten. Lassen Sie sich also ganz frei inspirieren. Der attraktive Grundriss bietet Ihnen hierzu viel Potenzial, wie Sie Ihr individuelles und gemütliches Zuhause erschaffen können. Wir wünschen Ihnen viel Freude beim gemeinsamen „Renovierungs-Rendezvous“. Los geht´s!



**Herzlichst
Ihre Eleonore Sanchez**
Exposé-Redaktion



Vorgemerkte Kunden
erhalten alle
Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:
@immobilien_riehardt



Los geht's!
BALKON

ZUWEG UND HAUSTÜR



Los geht's!

FLUR

Exposé-Nr. 123037

DIE FAKTEN



Adresse	74321 Bietigheim Bissingen
Lage	Ruhige Wohnlage
Objektart	Mehrfamilienhaus, 6 Parteien
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etagen	3
Zimmer	3
Bäder	1
Wohnfläche	ca. 76 m² (zzgl. Zimmer im Dachgeschoss)
Baujahr	1964
Dach	Satteldach
Fenster	Isolierverglast mit Kunststoffrahmen (2005)
Heizung	Ölzentralheizung
Elektrik	Dem Baujahr entsprechend
Bodenbeläge	Estrich, Teppich, PVC (Bodenbeläge teilweise bereits entfernt)
Badezimmer	Badewanne, Waschtisch, WC
Separates WC	Ja
TV/ Internet	Kabelanschluss laut Vodafone vorhanden, DSL laut Telekom vorhanden
Stellplatz	Garagenstellplatz
Bezug	Kurzfristig möglich
Monatl. Nebenkosten	Ca. 241 EUR (inkl. ca. 44 EUR Instandhaltungsrücklage)
Instandhaltungsrücklage	Zum 31.12.2022 Eigentümergeinschaft: ca. 75.403 EUR Anteil Wohnung: ca. 3.996 EUR
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1964, Baujahr Wärmeerzeuger: 1985, wesentlicher Energieträger: Öl, Energieverbrauch: 199 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: F, Ausstellungsdatum: 18.09.2018, gültig bis: 17.09.2028
Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inkl. Hobbyraum im Dachgeschoss ▪ Inkl. großem Kellerraum ▪ Inkl. Garagenstellplatz
Maklerprovision	Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisonteilung in Höhe von 3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis

Los geht's!
SCHLAFZIMMER

Willkommen!

Die Wohnung im Hochparterre begrüßt Sie mit einem **Flur**, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus gelangen Sie in **das geräumige Wohnzimmer**, welches direkten Zugang zum **Süd-Balkon** mit praktischem **Austritt in den Gemeinschaftsgarten** bietet. Vom **Schlafzimmer** aus gelangen Sie ebenfalls auf den **Balkon**. Ein weiterer **kleiner Flur** im hinteren Teil der Wohnung verbindet alle Räume miteinander. Das Kinderzimmer verfügt über ein großes Fenster und ist nach Norden ausgerichtet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. An die Küche grenzt zudem **ein weiterer kleiner Nord-Balkon**. Ein separates **Gäste-WC** ist ebenfalls vorhanden.

Zur Wohnung gehört **ein ausgebauter Raum im Dachboden**, sowie ein großer, abgeschlossener **Kellerraum** im Untergeschoss. Ebenfalls im Kaufpreis inbegriffen ist eine **Garage** im anliegenden Garagenhof.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Der **Wasch- und Trockenraum** steht der gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die genaue Zimmereinteilung finden Sie im detaillierten Grundriss auf den folgenden Seiten.

Los geht's!
KINDERZIMMER



KÜCHENBALKON



Los geht's!
KÜCHE ANSICHT 1



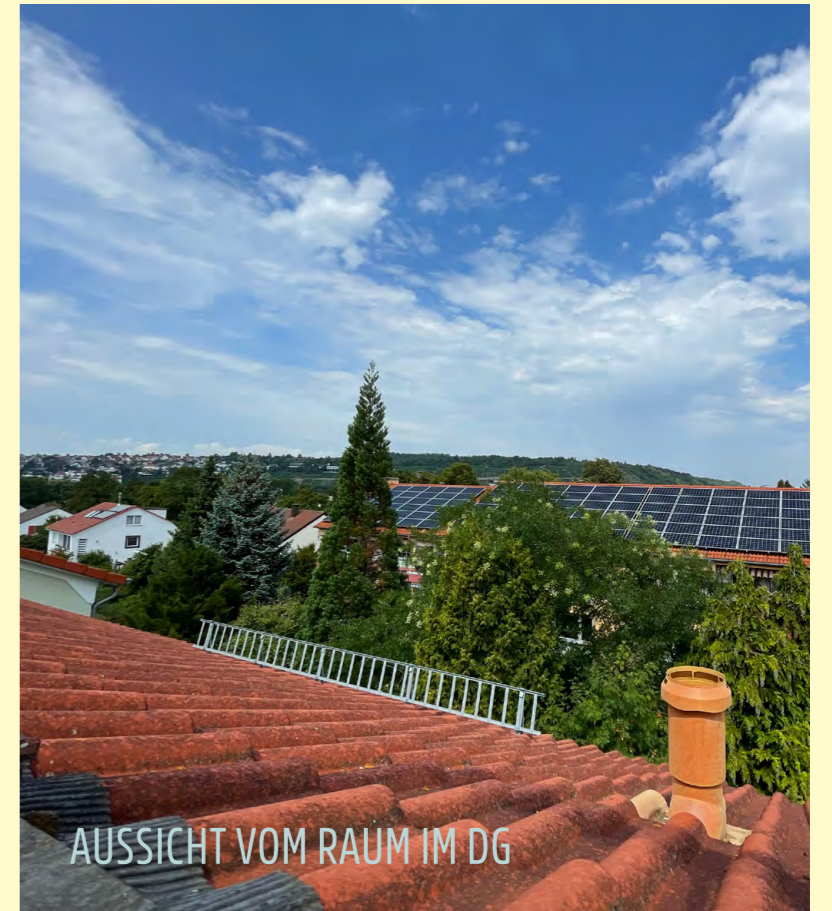
Los geht's!
KÜCHE ANSICHT 2



BADEZIMMER



Los geht's!
DG RAUM



AUSSICHT VOM RAUM IM DG

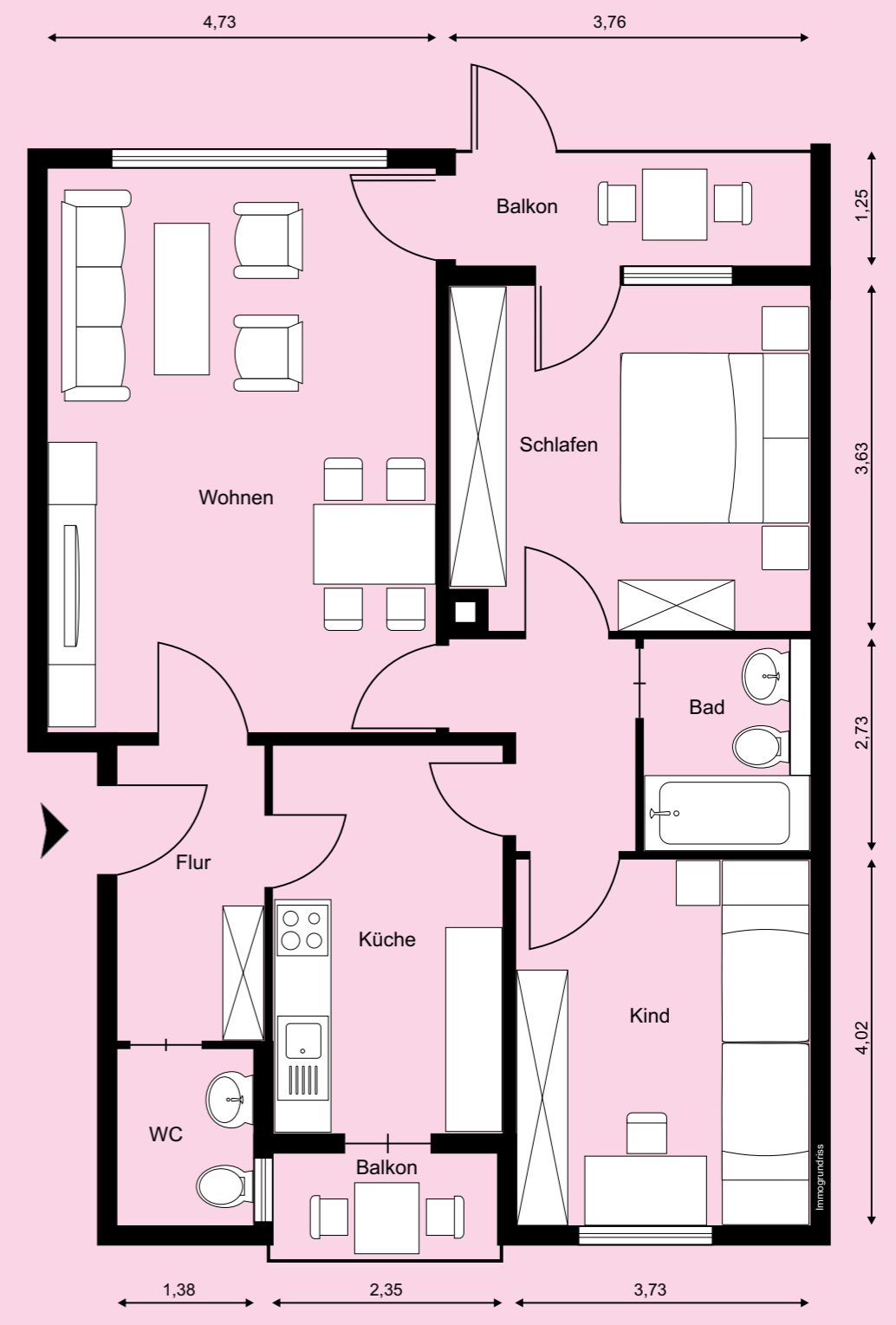


Los geht's!
GARAGE

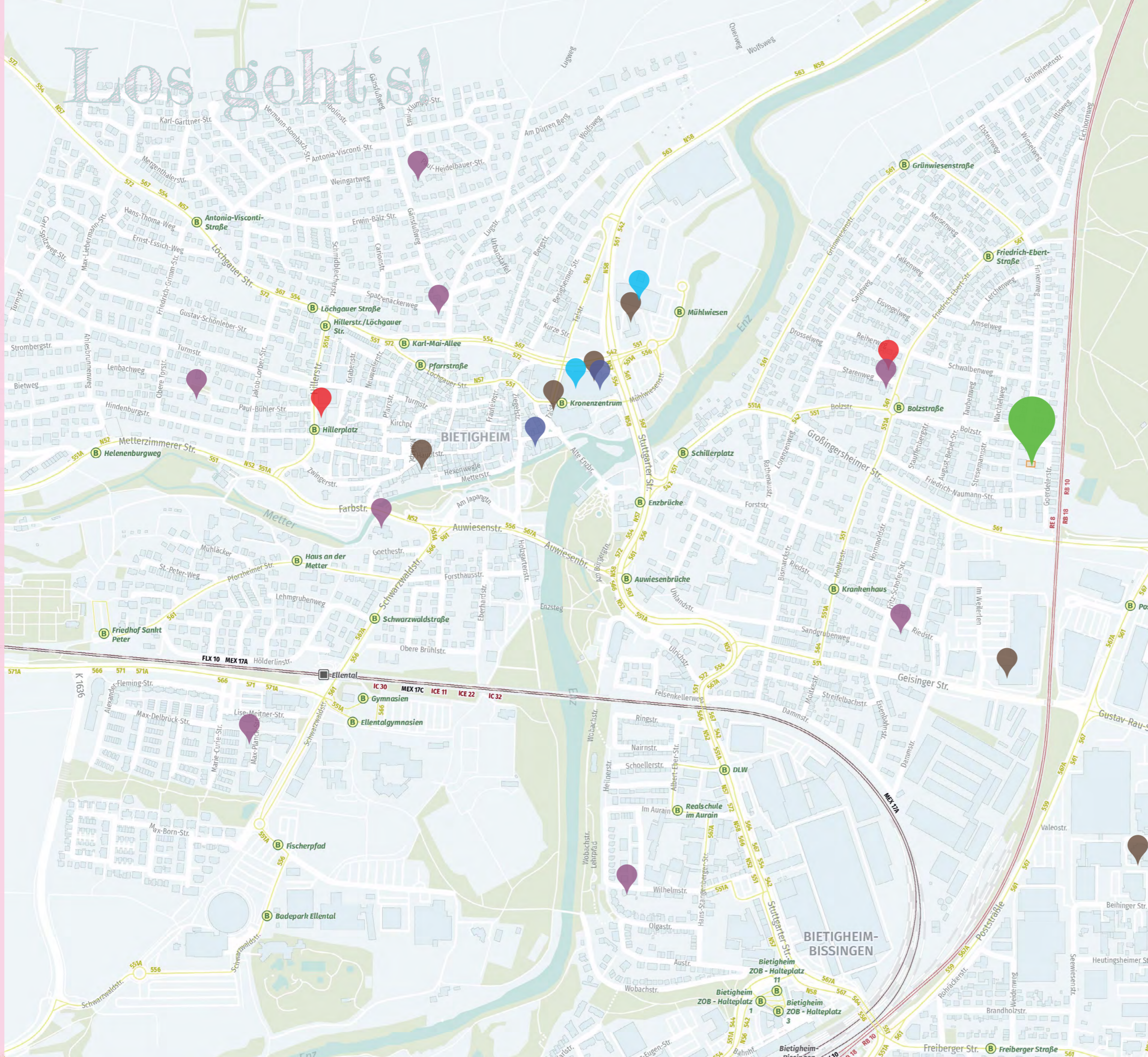
Los geht's!

GRUNDRISS

nicht maßstabsgerecht



Los geht's!



LAGE UND INFRASTRUKTUR

Bietigheim-Bissingen ist mit ca. 43.200 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Landkreis Ludwigsburg. Sehenswerte Architektur, einladende Parks, starke Wirtschaftsunternehmen und lebendiger Handel bieten Arbeitsplätze und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet in ruhiger Waldrandlage. Die direkte Nachbarschaft besteht vorwiegend aus weiteren Mehrfamilienhäusern. Der Stadtteil „Sand“ im Nordosten von Bietigheim-Bissingen verfügt über ein gutes Angebot an Lebensmittelmärkten. Umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Innenstadt von Bietigheim oder dem nahegelegenen Breuningerland. Über eine circa 50 Meter entfernte Bahngleisunterführung gelangen Sie direkt in den anliegenden Bietigheimer Forst, der zu schönen Spaziergängen in der Natur einlädt.

Eine hervorragende Verkehrsanbindung an Ludwigsburg, Stuttgart oder Heilbronn wird durch den Anschluss an die B27 und die A81 geboten. Ob mit dem Zug, der S-Bahn oder mit dem Auto – von hier aus gelangen Sie bequem an Ihre Ziele. Den Bietigheimer Bahnhof erreichen Sie mit dem Fahrrad in nur zehn Minuten.

-  **74321 Bietigheim Bissingen**
-  **KINDERGARTEN**
-  **GRUNDSCHULE**
-  **SUPERMARKT**
-  **BÄCKEREI**
-  **METZGEREI**

A photograph of a modern building with a paved walkway and lush greenery. The building has a light-colored facade and large windows. A paved path leads from the foreground towards the building, flanked by a tall, dense hedge on the right and a large, rounded evergreen tree on the left. The sky is blue with scattered white clouds. In the background, another building and a construction crane are visible.

Los geht's!
ZUWEG UND HAUSTÜR

A portrait of Tobias Dzewior, a man with a beard and glasses, wearing a light blue striped shirt and brown trousers, sitting on a staircase with a decorative metal railing. The background is a plain wall with a vase on a shelf.

Los geht's!
TOBIAS DZEWIOR

IHR ANSPRECHPARTNER

Tobias Dzewior

Telefon (07141) 92 08 56
Mobil 0162 854 44 48
t.dzewior@immo-rienhardt.de

Immobilien Rienhardt GmbH

Körnerstraße 15
71634 Ludwigsburg

DAS (GROSSGEDRUCKTE) KLEINGEDRUCKTE

Dieses Angebot ist freibleibend.

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf uns erteilten Informationen und gründlicher Recherche.

Wir bemühen uns, vollständige und korrekte Angaben zu erhalten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Adresse

Immobilien Rienhardt GmbH
Körnerstraße 15, 71634 Ludwigsburg

Kontakt

Telefon (07141) 92 08 56
E-Mail info@immo-rienhardt.de

Geschäftsführer

Tobias Rienhardt

Berufsaufsichtsbehörde

Landratsamt Ludwigsburg
Hindenburgstraße 40
71638 Ludwigsburg

Handelsregister

HRB Stuttgart
Handelsregisternummer: 201871

Berufskammer

IHK Bezirkskammer Ludwigsburg
Kurfürstenstraße 4
71638 Ludwigsburg

Besuchen Sie unsere Website

<http://www.immo-rienhardt.de>



Vorgemerkte Kunden erhalten alle Immobilienangebote vorab – einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:
[@immobilien_rienhardt](https://www.instagram.com/immobilien_rienhardt)





IMMOBILIEN
Rienhardt

