

# Exposé

## Wohnung in Bietigheim-Bissingen

### Attraktive 2,5-Zimmer Gartenwohnung!



Objekt-Nr. OM-450238

### Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Im Feldle  
74321 Bietigheim-Bissingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                      |                |                |
|-----------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr               | 1995                 | Mietsicherheit | 3.000 €        |
| Etagen                | 3                    | Übernahme      | ab Datum       |
| Zimmer                | 2,50                 | Übernahmedatum | 01.08.2026     |
| Wohnfläche            | 64,00 m <sup>2</sup> | Zustand        | gepflegt       |
| Nutzfläche            | 64,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 1              |
| Energieträger         | Fernwärme            | Badezimmer     | 1              |
| Nebenkosten           | 100 €                | Etage          | 1. OG          |
| Heizkosten            | 70 €                 | Garagen        | 1              |
| Summe Nebenkosten     | 170 €                | Stellplätze    | 1              |
| Miete Garage/Stellpl. | 60 €                 | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2,5-Zimmer-Wohnung mit Gartenanteil befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1995 in ruhiger Wohnlage von Bietigheim-Bissingen.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> und überzeugt durch einen gut geschnittenen Grundriss, der sich ideal für Singles oder Paare eignet. Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil, der im Rahmen eines Sondernutzungsrechts genutzt werden kann – ein besonderes Plus für zusätzlichen Wohnkomfort.

Die vorhandene Einbauküche ist im Mietumfang enthalten und bietet eine solide Grundlage für den täglichen Bedarf. Das Badezimmer ist als Vollbad mit Badewanne ausgeführt und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Als Bodenbeläge wurden Fliesen und Laminat verlegt.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum sowie eine Einzelgarage. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand; die letzte Modernisierung erfolgte 2016. Ein Bezug ist ab Juni 2026 möglich.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine normale, gepflegte Ausstattung. Eine Einbauküche ist vorhanden und im Mietumfang enthalten. Der Wohn- und Schlafbereich ist mit Laminat, Küche, Bad und Flur mit Fliesen ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil, der im Rahmen eines Sondernutzungsrechts genutzt werden kann. Das Badezimmer ist als Vollbad mit Badewanne ausgeführt und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.

Zusätzlichen Stauraum bieten ein separater Kellerraum sowie ein Abstellraum. Zur Wohnung gehört außerdem eine Einzelgarage. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und eignet sich ideal für Singles oder Paare. Die Vermietung erfolgt provisionsfrei.

Die Nebenkosten werden jährlich nach Verbrauch abgerechnet. Haustiere sind nach Vereinbarung möglich. Das Rauchen ist in der Wohnung nicht gestattet.

Ein Bezug ist ab August 2026 möglich (Auch früher bei Bedarf). Besichtigungstermine können nach Absprache vereinbart werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Bietigheim-Bissingen (PLZ 74321), einer gefragten Stadt im Landkreis Ludwigsburg mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, gewachsene Wohnlage aus und bietet gleichzeitig eine sehr gute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind im Stadtgebiet gut erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Der Bahnhof Bietigheim-Bissingen bietet regelmäßige Regional- und S-Bahn-Verbindungen unter anderem in Richtung Stuttgart, Heilbronn und Karlsruhe. Ergänzend stehen Busverbindungen innerhalb der Stadt zur Verfügung.

Über die nahegelegene B27 sowie die Autobahn A81 besteht eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Darüber hinaus bietet Bietigheim-Bissingen vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, beispielsweise entlang der Enz oder in den umliegenden Weinbergen.

Die Lage eignet sich ideal für Singles, Paare und Berufspendler, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit und hohem Freizeitwert verbinden möchten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 83,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

