

# Exposé

## Wohnung in Bietigheim-Bissingen

**Privat: Modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Süd-  
Loggia in beliebter ruhiger Lage (TG mit Strom)**



Objekt-Nr. OM-463293

### Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Kara

74321 Bietigheim-Bissingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Etage	1. OG
Wohnfläche	93,12 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit 93,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und eine attraktive Wohnlage.

Der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Loggia in Südausrichtung, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die intelligente Grundrissgestaltung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz.

In den vergangenen Jahren wurde die Wohnung umfassend modernisiert und befindet sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand. Hochwertige Materialien, moderne Technik und zahlreiche Erneuerungen sorgen dafür, dass die Immobilie ohne größeren Renovierungsaufwand bezogen werden kann.

Auch das Gebäude und die Wohnanlage präsentieren sich in einem guten Zustand. Die engagierte Eigentümergemeinschaft legt großen Wert auf die kontinuierliche Pflege und Werterhaltung der Immobilie. In den vergangenen Jahren wurden bereits zahlreiche gemeinschaftliche Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, darunter die Erneuerung der Tiefgaragenüberdachung, der Austausch der Hauseingangstüren sowie die Sanierung der Balkonanlagen.

Beheizt wird das Gebäude über eine Zentralheizung mit Brennwerttechnik (2012).

Die Kombination aus hochwertig modernisierter Wohnung, gepflegter Wohnanlage und attraktiver Lage macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für Eigennutzer und langfristig orientierte Kapitalanleger gleichermaßen.

Für einen reibungslosen und zügigen Verkaufsprozess freue ich mich über Anfragen von Interessenten, die ihre Finanzierung bereits geprüft haben oder eine Finanzierungsbestätigung vorweisen können.

Bei Bedarf unterstütze ich Sie gerne und stelle den Kontakt zu einem erfahrenen Finanzierungsexperten her, der bereits mit den Eckdaten der Immobilie vertraut ist.

## Ausstattung

Attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss

Heller, großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia

Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Stromanschluss

Kellerabteil mit Stromanschluss

Große, ruhige Süd-Loggia mit angenehmer Sonneneinstrahlung und Blick ins Grüne

Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung

Einbauküche vorhanden (ohne Elektrogeräte)

Gemeinschaftseinrichtungen wie Fahrradabstellraum, Trockenraum, ...

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren umfassend und mit viel Liebe zum Detail modernisiert. Dabei wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien sowie einen zeitgemäßen Wohnkomfort gelegt. Die Immobilie präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand und ist ohne größeren Renovierungsaufwand sofort bezugsbereit.

Im Zuge der Modernisierung wurden unter anderem folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Hochwertig modernisiertes Badezimmer und separates WC mit raumhohen Wandfliesen sowie Naturstein-Bodenfliesen
- Erneuerung sämtlicher Sanitärinstallationen und Armaturen

- Modernisierung des WCs mit wandhängender Ausführung sowie zusätzlichem Warmwasseranschluss am Waschbecken
- Parkett Eiche
- Erneuerung Nutzwasserleitungen bis zum Gemeinschaftsanschluss, sowohl im Bad/Toilette wie auch in der Küche
- Sanierung des Tiefgaragenstellplatzes inklusive Stromanschluss
- Vollständige Erneuerung der Heizkörper und Heizungsanschlüsse
- Erneuerung des Waschmaschinenanschlusses im Badezimmer
- Glaselement zur stilvollen Trennung von Wohn- und Essbereich
- Modernisierung der Elektroinstallation mit neu positionierten Schaltern, Steckdosen (teilweise mit integrierter Kindersicherung), Multimedia- und Netzwerkanschlüssen
- Erneuerung des Sicherungskastens mit mehreren FI-geschützten Stromkreisen
- Lichtelemente für die Beleuchtung des kompletten Flurs
- Austausch von Fenstergriffen und Rollladengurten

Das Ergebnis ist eine technisch und optisch zeitgemäße Wohnung, die modernen Wohnansprüchen gerecht wird.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Diese Immobilie wird direkt vom Eigentümer verkauft.

Makleranfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst begehrten und familienfreundlichen Wohnlage im Ortsteil Bissingen. Die verkehrsberuhigte Anbindung über eine 30-km/h-Zone sorgt für ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielplätze sowie großzügige Grünanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Auch sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell zu erreichen.

Dank der guten Verkehrsanbindung über die B27 (ca. 5 Minuten) und die A81 (ca. 10 Minuten) sind die Städte Stuttgart und Heilbronn komfortabel und zügig erreichbar.

Der Bahnhof ist mit dem Bus in etwa 10 Minuten erreichbar und bietet Anschluss an das gut ausgebaute öffentliche Nahverkehrsnetz der Region.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus zentraler Lage und hohem Freizeitwert: Das Zentrum des Stadtteils erreichen Sie bequem zu Fuß, während gleichzeitig zahlreiche Spazier-, Wander- und Freizeitmöglichkeiten in der umliegenden Natur direkt vor der Haustür beginnen.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Loggia

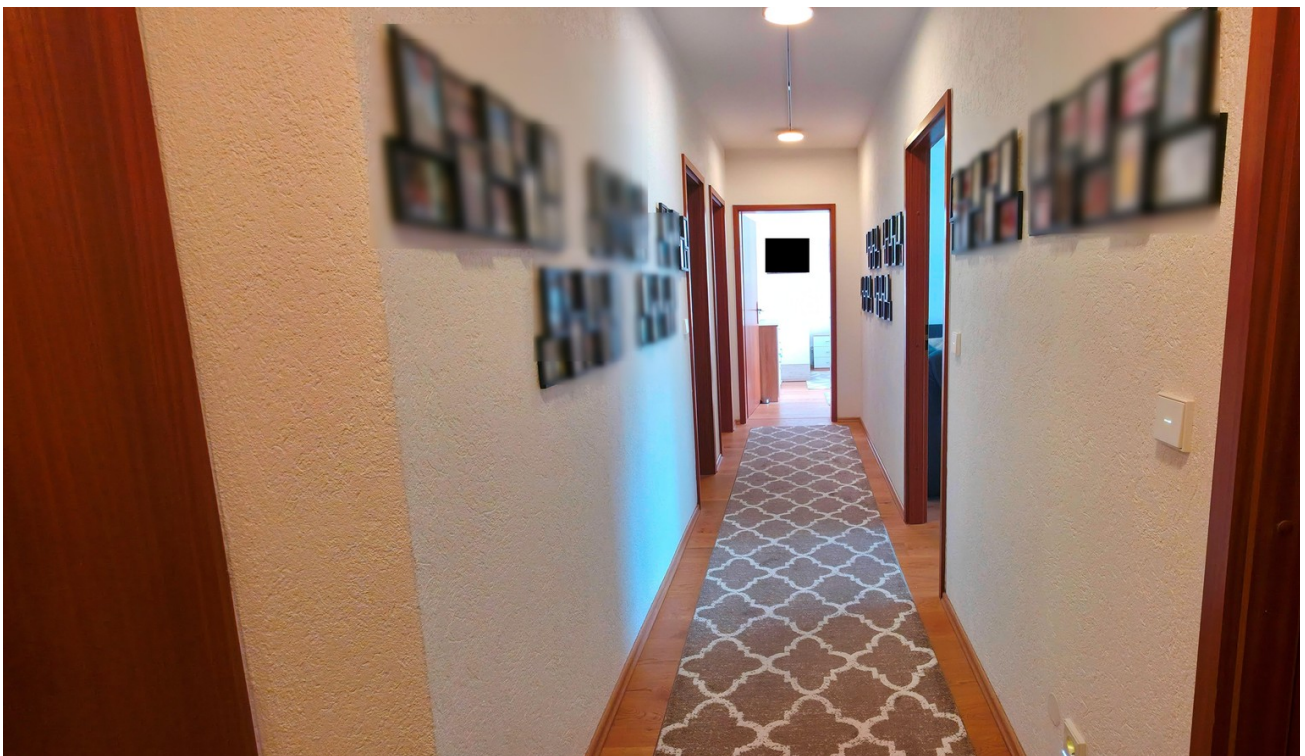


Badezimmer

# Exposé - Galerie

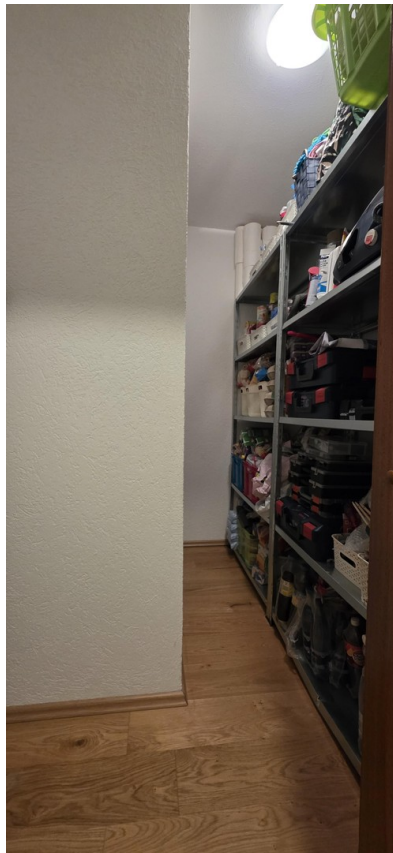
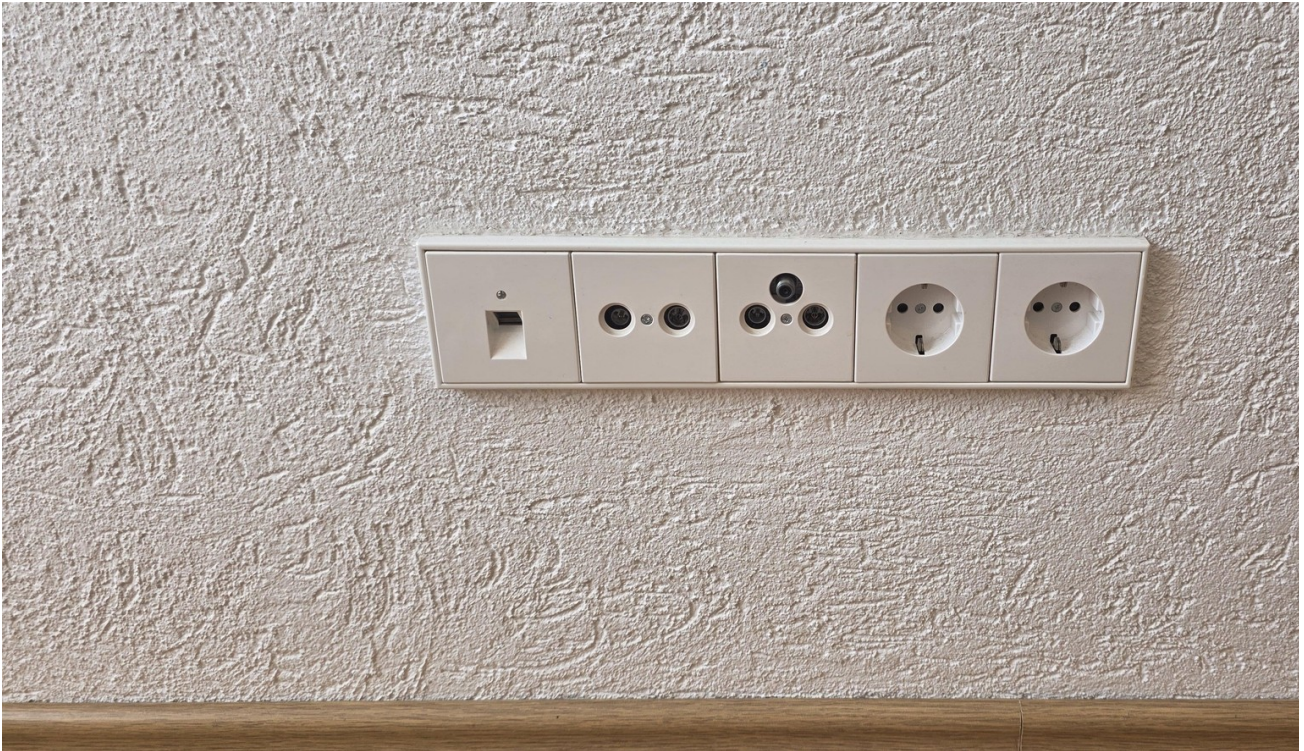


Gäste-WC



Flur

# Exposé - Galerie



Abstellkammer