

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bietigheim-Bissingen 2-Zimmer-Gartenwohnung in herrlich grüner und bevorzugter Wohnlage



Objekt-Nr. **OM-318626**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **185.000 €**

Ansprechpartner:  
Neugebauer Immobilien GmbH, Gerd Neugebauer

Stresemannstraße 5  
74321 Bietigheim-Bissingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1974	Hausgeld mtl.	265 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	54,10 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	8.500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle, optimal geschnittene 2-Zimmerwohnung liegt im Erdgeschoss links und profitiert von der Ausrichtung nach den drei Himmelsrichtungen Osten, Süden und Westen. Auch Küche und Bad haben also angenehmes Tageslicht. Der Garten liegt ruhig und sonnig im Innenbereich des hochwertigen Wohngebietes Sand. Die Wohnung wurde gerade erst renoviert. Das 4-Familienhaus ist voll unterkellert, mit Waschküche, Kellerräumen und Heizung. Zur Wohnung gehören ein Sondernutzungsrecht am Garten, dem Stellplatz P1, dem Kellerraum № 1 mit 8 m<sup>2</sup> und eine Waschküche zur gemeinsamen Nutzung.

Bitte nutzen Sie auch den 360 Grad-Rundgang unter:

<https://360.immo.tours/?project=497ee58b-d13f-4c87-a82d-ba262e8fbaa0>

## Ausstattung

Die Wohnung wurde frisch renoviert:

- Wände neu tapeziert und gestrichen
- neuer Laminatboden in Eiche hell
- Im Bad Fliesen, Waschbecken, WC und Armaturen erneuert
- neue Sicherungsautomaten mit FI-Schutzschalter und E-Check

Alle Räume verfügen über einen Rollladen. Die Fenster sind mit Doppelscheibenisolierverglasung aus dem Baujahr ausgestattet. Das Haus selbst ist in baujahrestypischem Zustand. Der Heizkessel wurde 1999 erneuert.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller

## Sonstiges

Das Gebäude wird aktuell mit fernablesbaren Heizungs-, Wasser- und Wärmezählern neuesten Standes ausgerüstet. Es fallen keine Maklerkosten an.

Impressum:

Neugebauer Immobilien GmbH

Sitz Stuttgart, Registergericht: Stuttgart HRB 791059

Geschäftsführer: Gerd Neugebauer

Josef-Waibel-Weg 23

70469 Stuttgart

office@neugebauer-gerd.de

0711 8065418

## Lage

Die Wohnung liegt im Wohngebiet Sand in sehr guter und ruhiger Wohnlage. Die Umfeldbebauung setzt sich aus 1-, 2- sowie kleineren Mehrfamilienhäusern zusammen. In den Gärten ist viel Grün zu finden. Läden für den täglichen Bedarf liegen in unmittelbarer Nähe. Das historische Zentrum von Bietigheim ist fußläufig in ca. 15 min zu erreichen. Hier findet man alle Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Einzelhandel, Lebensmittel Kultur, etc.

Die Bushaltestelle „Bolzstrasse“ ist zu Fuß in nur 4 min erreichbar. Der Bus 551 bringt Sie in 8 min zur S-Bahn-Station Bietigheim-Bissingen. Von dort aus sind Sie mit der S-Bahn in 6 min im Zentrum von Ludwigsburg.

Östlich vom Wohngebiet liegt ein großer Wald, welcher ideal für die Naherholung ist.

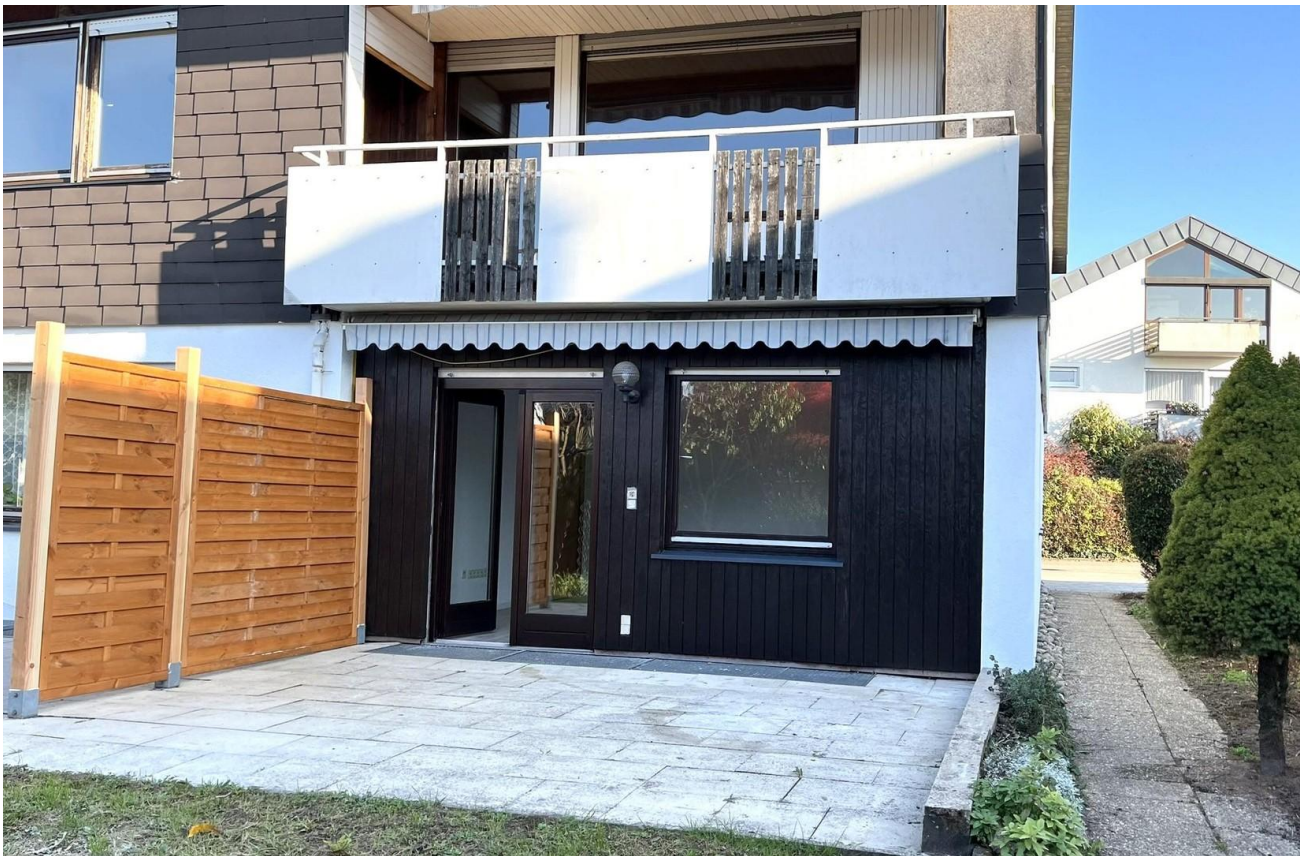
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	145,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Weg vom Parkplatz zum Garten

# Exposé - Galerie



Parkplatz



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG links

# Exposé - Grundrisse

Aufteilungsplan

Bietigheim, Stresemannstraße 5

Stuttgart den 01.09.2024

EG



EG links mit Sondernutzungs.

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Keller