

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bietigheim-Bissingen

Moderne 3,5-Zimmer Erdgeschoss-Wohnung mit Garten in attraktiver Lage von Bietigheim



Objekt-Nr. **OM-324901**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Giusa

74321 Bietigheim-Bissingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	95,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	420 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive Gelegenheit: Stilvolle Erdgeschosswohnung in ruhiger, zentraler Lage mit großzügigem Garten in Bietigheim (Sand)

Entdecken Sie eine seltene Gelegenheit, eine Wohnung in der Stadt zu erwerben, die sowohl durch ihre zentrale Lage als auch durch Ruhe, Sonneneinstrahlung und natürliche Umgebung überzeugt. Diese Immobilie vereint urbanes Wohnen mit den Vorzügen einer grünen Oase.

Attraktive Lage und moderne Architektur:

Das Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten präsentiert sich in zweigeschossiger Bauweise und wurde harmonisch in ein Ensemble aus mehreren Gebäuden integriert. Auf dem weitläufigen, innenstadtnahen Grundstück wurde eine Wohnanlage mit ästhetisch ansprechender Architektur geschaffen, die eine ideale Balance zwischen Funktionalität und Wohnkomfort bietet.

Die unterirdische Tiefgarage mit Garagen- und Stellplätzen sorgt für eine verkehrsberuhigte Außenfläche. Das gewonnene Platzangebot zwischen den Gebäuden wurde für ein durchdachtes Konzept der Außenanlagen genutzt, das ausreichend Raum für Grün- und Gartenbereiche schafft. Dieses Konzept bietet den Bewohnern einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Wohnungshighlights auf einen Blick:

Diese barrierearme 3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einem großzügigen Gartenanteil von 95 m². Die vielseitige Nutzungsmöglichkeit macht sie zur idealen Wahl für Paare, kleine Familien oder Senioren.

Ausstattungsmerkmale im Detail:

Großzügiger Wohn- und Essbereich: Lichtdurchfluteter, offener Wohn- und Essbereich über die gesamte Hausbreite, ausgestattet mit raumhohen Fensterelementen.

Schlaf- und Kinderzimmer/Büro:

Vielseitig nutzbare Räume, die Raum für individuelle Wohnbedürfnisse bieten.

Küche mit Einbauküche:

Hochwertige Markenküche von Wellmann inklusive, ideal auch bei einer Vermietung.

Badezimmer und separates Gäste-WC:

Ein voll ausgestattetes Bad mit WC sowie ein separates Gäste-WC.

Terrasse mit Westausrichtung:

Die "Feierabendterrasse" liegt auf der straßenabgewandten Seite und bietet durch ihre Westausrichtung herrliche Sonnenuntergänge.

Privater Garten:

Mit einer Fläche von 95 m² bietet der begrünte Garten viel Platz zur Entspannung, zum Spielen oder zur gärtnerischen Gestaltung oder ein entspannter Grillabend mit Freunde und Familie. Ein kostengünstiger Gartenservice ist optional buchbar.

Kellerabteil:

Abschließbarer Kellerraum mit 5 m² Nutzfläche sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Waschkeller und Fahrradkeller:

Gemeinsame Nutzungsmöglichkeiten für Waschmaschine, Trockner und Fahrradstellplätze.

Tiefgaragenstellplatz:

Bequemer Zugang zur Tiefgarage mit Funksteuerung des Garagentors und direktem Zugang ins Haus über den Keller.

Fazit

Diese Erdgeschosswohnung bietet nicht nur eine ideale Verbindung von städtischem Komfort und natürlicher Ruhe, sondern überzeugt auch durch hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumgestaltung. Das attraktive Gartenkonzept und die exklusive Lage machen diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit für unterschiedlichste Zielgruppen.

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung und moderne Technik

Heizsystem:

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine gasbefeuerte Warmwasserheizung mit effizienten Plattenheizkörpern, die mit Thermostatventilen ausgestattet sind. Die Erfassung der verbrauchten Heizwärme erfolgt über Heizkostenverteiler, die direkt an den Heizkörpern installiert sind. Dies ermöglicht eine transparente und jährliche Abrechnung der Heizkosten.

Fenster und Rollläden:

Außenliegende Rollladenelemente mit Aluminiumkasten und Kunststoffrolladenprofilen sorgen für optimalen Sicht- und Sonnenschutz.

Fenster:

Moderne Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung garantieren hervorragende Isolierung.

Balkontüren:

Ausgestattet mit Dreh-/Kippbeschlägen für maximale Flexibilität.

Wohnungseingangstür:

Schallgedämmte Abschlusstüre mit doppelgefalteter Stahlzarge, verstärkten, schweren Bändern und 3-facher Sicherheitsverriegelung.

Zimmertüren:

Geschoßhohe Türen aus Naturholz mit Glasoberlicht sowie umlaufendem Abdichtungsprofil. Die Türen zu Schlaf- und Kinderzimmern verfügen über zusätzliche Holzblenden.

Innenausstattung

Wände und Decken:

Raufasertapete (anstrichfähig) an Decken- und Wandflächen sorgt für ein angenehmes Wohnambiente.

Böden:

Hochwertige Granitfliesen in Küche, Bad und WC in zeitlosem Grau. In allen anderen Räumen wurde Eichenparkett verlegt.

Elektrik und Anschlüsse

Multimedia-Anschlüsse:

Antennenanschluss im Wohn- und Schlafzimmer.

Elektrik:

Umfangreiche Ausstattung mit Steckdosen und Brennstellen. Das Schalterprogramm wurde 2014 erneuert.

Sanitärbereiche

Badezimmer:

Hochwertige Ausstattung mit Einbauwanne, spülrandlosem WC sowie elektrischem Raumentlüfter mit Zeitschaltung. Die keramischen Fliesen in weiß-glänzender Optik sind raumhoch verlegt und verleihen den Sanitärräumen ein modernes und zeitloses Design.

Gäste-WC:

Separate Gästetoilette mit gleicher Fliesengestaltung wie im Hauptbad.

Küche

Anschlüsse:

Kalt- und Warmwasseranschlüsse sowie Anschlussmöglichkeiten für eine Spülmaschine.

Dunstabzug:

Wandanschluss für eine Dunstabzugshaube.

Fliesenspiegel:

Hochwertiger Fliesenspiegel (0,60 m x 3,20 m) bietet zusätzlichen Schutz und erleichtert die Reinigung.

Einbauküche:

Voll ausgestattete, moderne Einbauküche (ca. 10 Jahre alt), die im Kaufpreis enthalten ist. Die Küche verfügt über hochwertige Geräte, darunter ein Herd und eine Spülmaschine von Siemens.

Mit dieser hochwertigen Ausstattung bietet die Wohnung sowohl Komfort als auch Sicherheit. Die hochwertigen Materialien und durchdachten Details sorgen für eine stilvolle Wohnatmosphäre.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Hausgeld:

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit knapp 420 Euro und umfasst folgende Posten:

- Heizung
- Wasser/Abwasser
- Verschiedene Versicherungen
- Bildung der Instandhaltungsrücklage
- Reparaturen
- Hausmeisterservice (inkl. Winterdienst) und Reinigung
- Stromkosten für Treppenhaus und Tiefgarage
- Verwaltergebühren
- Hausmeisterservice und Reinigung

Die Wohnanlage befindet sich in der Betreuung eines Hausmeisterdienstes, der auch den Winterdienst übernimmt.

Die Kehrwoche wird durch eine professionelle Reinigungsfirma ausgeführt.

Lage

Attraktive Lage in familienfreundlichem Wohngebiet Bietigheim (Sand):

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im begehrten Stadtteil Bietigheim, im Wohngebiet Sand, unweit des Krankenhauses. Dieses familienfreundliche Wohnviertel zeichnet sich durch eine Bebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern aus und bietet eine ideale Umgebung für Familien sowie ruhesuchende Bewohner.

Umfangreiche Infrastruktur und familienfreundliche Umgebung

Bildungs- und Betreuungsangebote:

Zwei Kindergärten sowie eine Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Waldorfkindergarten gleich um die Ecke!

Freizeit und Erholung:

Das Wohngebiet bietet vielseitige Sportanlagen sowie mehrere Kinderspielplätze, die zur hohen Lebensqualität der Umgebung beitragen.

Zentrale Lage mit exzellenter Anbindung

Einkaufsmöglichkeiten:

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich ein Baumarkt mit integriertem Bäcker sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Innenstadtnähe:

Die Innenstadt ist in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Öffentlicher Nahverkehr:

Eine Bushaltestelle mit Verbindungen in die Innenstadt, zum Bahnhof und in angrenzende Orte (u.a. Freiberg, Sachsenheim) liegt nur wenige Schritte entfernt. Insbesondere zu Stoßzeiten, morgens und abends, verkehrt der Stadtbus im 15-Minuten-Takt zum Bahnhof. Die Fahrzeit beträgt hierbei lediglich 8 Minuten.

Bahnverbindung:

Pendler profitieren von den S-Bahn- und Regionalbahnverbindungen nach Stuttgart und Karlsruhe. Der Stuttgarter Hauptbahnhof ist in etwa 35 Minuten erreichbar.

Straßenverkehr:

Die Anbindung an das Straßennetz ist hervorragend. Die Bundesstraße B27 führt direkt nach Stuttgart, während die Autobahn A81 in wenigen Minuten erreichbar ist.

Mit dieser attraktiven Lage, der familienfreundlichen Infrastruktur und der ausgezeichneten Verkehrsanbindung bietet die Wohnung die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Erreichbarkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Essplatz



Essplatz



Essplatz/Flur/Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Arbeitszimmer



Kinderzimmer/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Vollbad

Exposé - Galerie



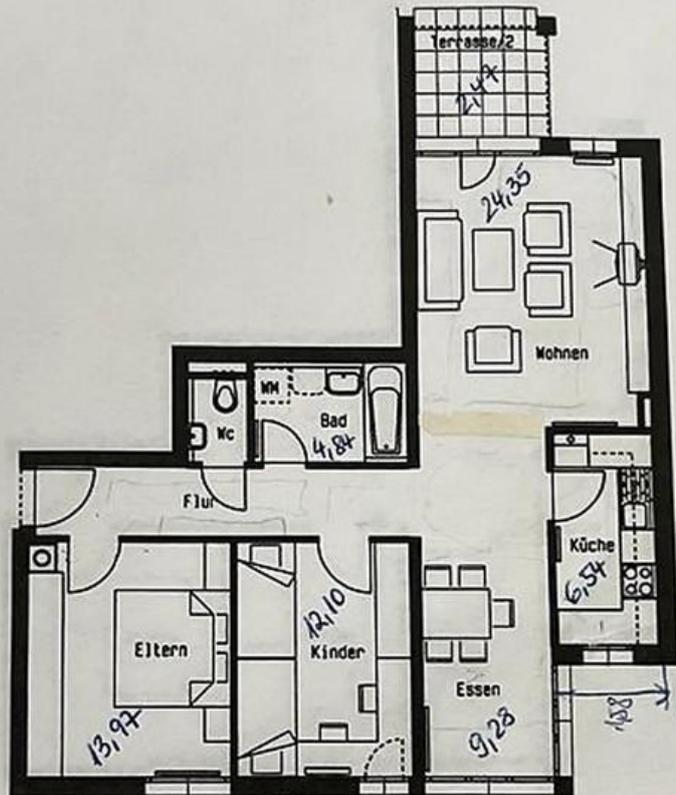
Gäste-WC



Bewerben Sie sich!

Exposé - Grundrisse

Bietigheim - Stadtmitte



Maßstab 1 : 100 (1 cm = 1 m)

Wohnfläche	
Flur	3,78 m ² → 8,23 m ²
Eltern	13,97 m ²
Kinder	12,10 m ²
WC	1,60 m ²
Bad	4,84 m ²
Wohnen	24,35 m ²
Essen	9,28 m ²
Küche	6,54 m ²
Terrasse 4,93/2	2,47 m ²
	<hr/>
	83,38 m ²
/. 1,5 % für Putz	1,25 m ²
Gesamtwohnfläche	<hr/>
	82,13 m ²

3 1/2- bis 4-Zimmer, ca. 82 m²
mit Gartenterrasse und Hausgarten



HAUSBAU SCHMIDT

Komfortable Wohnen

16