

Bisingen

# Charmantes Einfamilienhaus mit Garten und Doppelgarage in 72406 Bisingen

CODICE OGGETTO: 25296005



PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 548 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25296005 - 72406 Bisingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25296005 - 72406 Bisingen**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                                    |                                                                    |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25296005                          | Prezzo d'acquisto                  | 289.000 EUR                                                        |
| Superficie netta    | ca. 142 m²                        | Casa                               | Casa unifamiliare                                                  |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Compenso di mediazione             | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Vani                | 5                                 | Modernizzazione / Riqualificazione | 2010                                                               |
| Bagni               | 2                                 | Stato dell'immobile                | Curato                                                             |
| Anno di costruzione | 1928                              | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                          |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera, 2 x Garage | Caratteristiche                    | Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone                   |

CODICE OGGETTO: 25296005 - 72406 Bisingen

## Dati energetici

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Riscaldamento                                 | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 10.03.2035           |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Combustibile liquido |

|                                                                |                     |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione<br>energetica                                   | Diagnosi energetica |
| Consumo<br>energetico                                          | 260.40 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza<br>energetica                             | H                   |
| Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 1928                |

CODICE OGGETTO: 25296005 - 72406 Bisingen

## La proprietà



### Immobilienbewertung – *exklusiv*, und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive  
Immobilienanalyse erhalten Sie nach  
nur wenigen Klicks.



[www.von-poll.com/balingen](http://www.von-poll.com/balingen)

CODICE OGGETTO: 25296005 - 72406 Bisingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25296005 - 72406 Bisingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25296005 - 72406 Bisingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25296005 - 72406 Bisingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25296005 - 72406 Bisingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25296005 - 72406 Bisingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25296005 - 72406 Bisingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25296005 - 72406 Bisingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25296005 - 72406 Bisingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25296005 - 72406 Bisingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25296005 - 72406 Bisingen

## La proprietà





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com/balingen](http://www.von-poll.com/balingen)

CODICE OGGETTO: 25296005 - 72406 Bisingen

## Una prima impressione

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++ Charmantes Einfamilienhaus mit Garten und Doppelgarage Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus bietet auf einem 548 m<sup>2</sup> großen Grundstück rund 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die großzügige Wohnfläche verteilt sich auf 5 gut geschnittene Zimmer, darunter im Erdgeschoss ein gemütliches Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Zimmer, die Küche mit Essbereich und ein Badezimmer mit Dusche und WC. Im Dachgeschoss erwarten Sie 3 weitere Zimmer sowie ebenfalls ein Badezimmer mit Badewanne und WC. Die Badezimmer auf beiden Etagen sind aus den 1980er Jahren, jedoch funktional und gepflegt – mit Potential für eine moderne Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über ein besonderes Highlight: ein Gewölbekeller mit offenem Kamin, der sich hervorragend als stilvoller Partyraum oder gemütlicher Rückzugsort nutzen lässt. Zusätzlich gibt es im Untergeschoss einen Heiz- und Technikraum mit Zugang zum Garten und einen Kellerraum. Für angenehme Wärme sorgt eine zuverlässige Viessmann-Öl-Zentralheizung aus 2001. Des Weiteren gibt es eine Photovoltaikanlage mit 5,76 kWp auf dem Dach der Garage. Das Dach des Hauses wurde 1995 neu eingedeckt – ein weiterer Pluspunkt in Sachen Substanz und Werterhalt. Im Außenbereich erwartet Sie ein ruhig gelegener Garten mit Gartenhaus, ein überdachter Freisitz mit gemauertem Grill sowie ein sonniger Balkon – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Eine geräumige Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und mehr. Dieses Haus überzeugt durch seine solide Bauweise und die familienfreundliche Raumaufteilung. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

**CODICE OGGETTO: 25296005 - 72406 Bisingen**

## Dettagli dei servizi

- Balkon
- Garten mit überdachtem Freisitz und gemauertem Grill
- Gartenhaus
- Photovoltaikanlage (5,76 kWp): installiert 2011 – zur Minderung Ihrer Energiekosten
- stimmungsvoller Gewölbekeller mit offenem Kamin, ideal als Party- oder Hobbyraum
- Fenster: moderne 3-fach-Verglasung von 2005
- Doppelgarage

**CODICE OGGETTO: 25296005 - 72406 Bisingen**

## Tutto sulla posizione

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet von Bisingen, einer eigenständigen und aufstrebenden Gemeinde im Zollernalbkreis. Eingebettet am Nordrand der Schwäbischen Alb, zwischen dem imposanten Albtrauf und dem Hunsrück, bietet Bisingen eine harmonische Verbindung aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die vierspurig ausgebaute Bundesstraße B 27 verläuft direkt durch Bisingen und gewährleistet eine schnelle Verbindung zu den nahegelegenen Mittelzentren Hechingen, Balingen und Tübingen. Auch die Wirtschaftsräume Reutlingen und Stuttgart sind über die B 27 oder die nahegelegene A 81 gut erreichbar. Der nächste Autobahnanschluss zur A 81 ist nur etwa 15 Minuten entfernt. Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut: Der Bahnhof Bisingen liegt an der Zollernalbbahn und bietet regelmäßige Regionalbahnverbindungen, unter anderem nach Tübingen und Stuttgart. Zudem ist Bisingen in das Netz des Verkehrsverbunds Neckar-Alb-Donau (NALDO) eingebunden, was eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und Städte gewährleistet. Im Ort selbst finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar. Die Gemeinde legt großen Wert auf Familienfreundlichkeit und bietet ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot.

**CODICE OGGETTO: 25296005 - 72406 Bisingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 260.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25296005 - 72406 Bisingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Clemens Kaleitzis

---

Viehmarktplatz 5 Balingen  
E-Mail: [balingen@von-poll.com](mailto:balingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)