

Bisingen / Zimmern

# Historisches Fachwerkhaus mit Museum, Scheune und großem Grundstück in 72406 Bisingen-Zimmern

Número de propiedad: 25296013



PRECIO DE COMPRA: 379.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 1.158 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25296013                           |
| Superficie habitable | ca. 80 m²                          |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 3                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1730                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 379.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2025                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Estructura de madera                                                      |
| Espacio utilizable             | ca. 134 m²                                                                |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada                    |

Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## Datos energéticos

|                     |         |                        |                      |
|---------------------|---------|------------------------|----------------------|
| Tipo de calefacción | Estufa  | Certificado energético | Legally not required |
| Fuente de energía   | Pellets |                        |                      |

Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propiedad



### 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)

Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propiedad



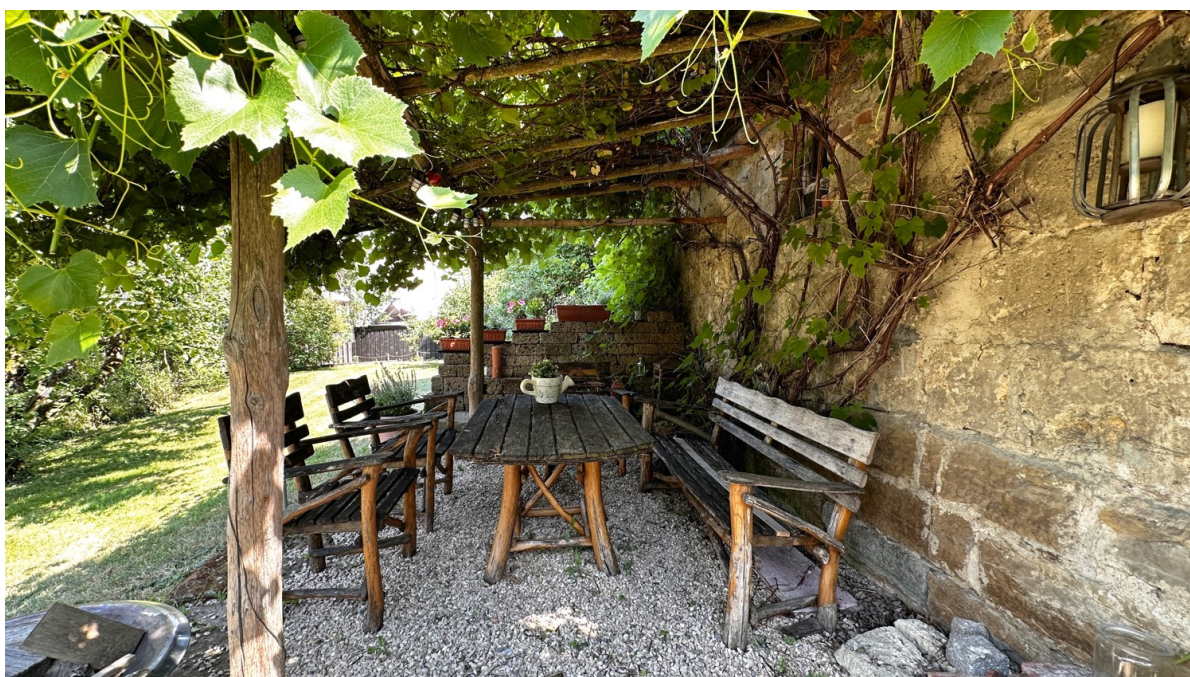
Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propiedad



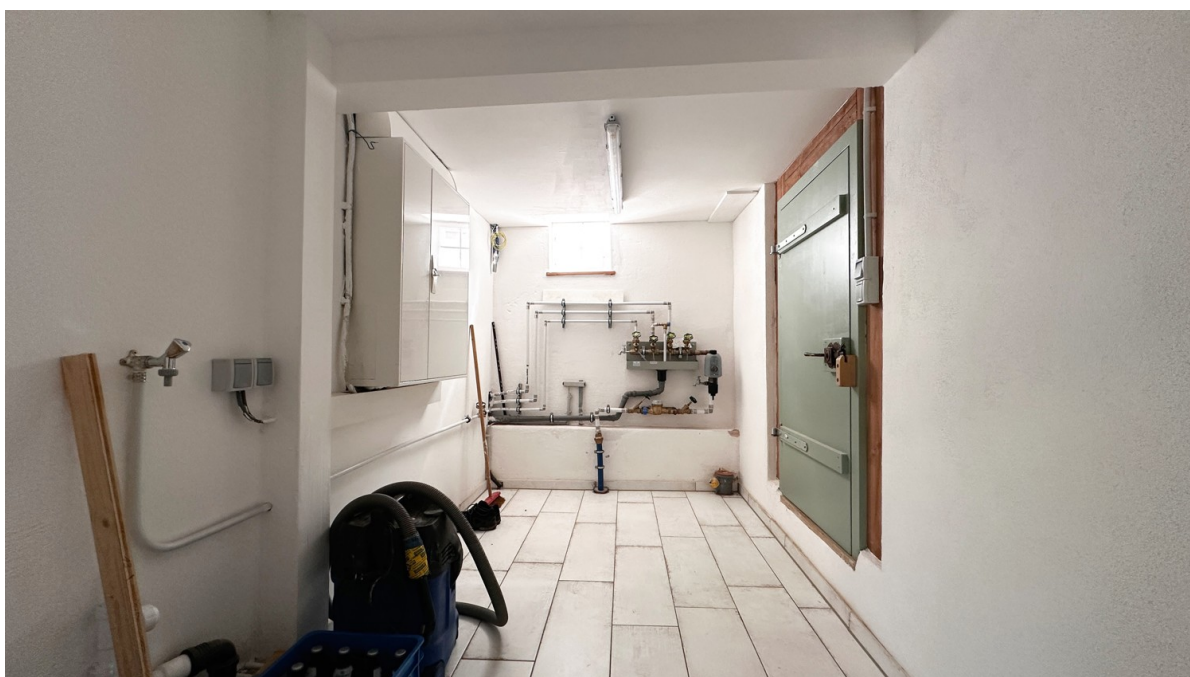
Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## Una primera impresión

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

Historisches Fachwerkhaus mit Museum, Scheune und großem Grundstück

Willkommen in Bisingen-Zimmern – hier erwartet Sie ein ganz besonderes Anwesen: Das gepflegte, unter Denkmalschutz stehende Gebäude am Weidenbach wurde um 1710 errichtet, es zählt heute zu den prachtvollsten und mitunter ältesten erhaltenen Fachwerkhäusern der Region. Eine Augenweide ist für Kenner der Giebel mit seinen Andreaskreuzen, Rautenfeldern und geschwungenen Verstreben. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.158 m<sup>2</sup> bietet dieses Ensemble nicht nur eine ca. 80 m<sup>2</sup> große Wohneinheit, sondern auch ein vermietetes Museum im Erdgeschoss, eine funktionale Schreinerei/Werkstatt in der ehemaligen Scheune sowie weitläufige Gartenflächen mit historischem Baumbestand.

Die Wohneinheit im Obergeschoss umfasst drei Zimmer, eine Küche mit Essecke und Balkonzugang sowie ein Tageslichtbad. Von der Küche aus gelangen Sie auf den neu errichteten Balkon (2025), von dem eine Treppe direkt in den Garten führt – ideal für entspannte Stunden im Grünen.

Die Beheizung erfolgt über klassische Ofenheizungen (Stückholz & Pellet), was zur urigen Atmosphäre des Hauses beiträgt. Die Ausstattung ist einfach, aber authentisch – ideal für Liebhaber historischer Architektur, die eigene Ideen verwirklichen möchten.

Das Haus wurde über die Jahre hinweg mit viel Liebe zum Detail instand gehalten und teilweise modernisiert. Das Obergeschoss und das Dachgeschoss lässt Ihnen Spielraum für weitere individuelle Modernisierungen – z.B. im Wohnbereich oder bei der energetischen Aufwertung.

Baupläne für die Modernisierung des Obergeschosses sowie den Ausbau des Dachgeschosses liegen bereits vor und können bei Interesse eingesehen werden. Damit ist ein wichtiger Schritt in der Vorbereitung bereits getan – die Umsetzung kann zügig geplant und realisiert werden. Im Dachgeschoss könnte beispielsweise eine zusätzliche 2-3 Zimmer-Wohnung entstehen – ideal für eine Mehrgenerationennutzung, sowie als großzügiges Atelier- oder Arbeitsbereich.

Das Erdgeschoss ist derzeit an die Gemeinde Bisingen vermietet und beherbergt ein kleines nur nach Vereinbarung geöffnetes Museum, das Besuchern die alte Handwerkskunst des letzten Zimmermanns Wagner anhand der belassenen Werkstatt näherbringt. Der Zugang erfolgt von außen; die sanitären Anlagen (getrennte Damen- und Herrentoiletten sowie ein Waschbecken) wurden 2023 vollständig modernisiert. Diese Nutzung verleiht der Immobilie einen zusätzlichen kulturellen Wert.

Zur Immobilie gehört außerdem eine geräumige Scheune, die derzeit als Schreinerei für die Modernisierung genutzt wird. Sie bietet neben Werkstattflächen auch Lagermöglichkeiten – sei es für Handwerker, Kreative oder Sammler. Ein zusätzlicher Holzschuppen steht ebenfalls zur Verfügung.

Der weitläufige Garten mit mehreren Terrassenbereichen, altem Baumbestand und zahlreichen Rückzugsmöglichkeiten lädt zum Verweilen ein und bietet Raum für Gartenprojekte oder einfach Erholung im Grünen.

Dieses Anwesen ist ideal für Käufer, die den authentischen Charakter eines historischen Fachwerkhauses schätzen und gleichzeitig Raum für kreative Nutzungsideen suchen. Ob als Wohnhaus mit Werkstatt, als Kombination aus Wohnen und kultureller Nutzung oder als Liebhaberprojekt mit Entwicklungspotenzial – hier bieten sich viele Möglichkeiten.

Lassen Sie sich von der Atmosphäre dieses außergewöhnlichen Ortes inspirieren.

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## Detalles de los servicios

- Denkmalschutz
- vorhandene Baupläne für Umbau/ Sanierung mit 2 Wohnungen
- Photovoltaik 8,5 kWp (2011)
- EG (Alte Wagnerei / Museum) an Gemeinde vermietet

Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## Todo sobre la ubicación

Das Anwesen liegt in Zimmern, nahe der Gemeinde Bisingen. Zimmern ist der kleinste Ortsteil Bisingens – mit seinem malerischen Dorfkern ist er aber womöglich der Schönste. Mit der Burg Hohenzollern steht auf der Gemarkung außerdem das Wahrzeichen der ganzen Region.

In wenigen Fahrminuten erreichen Sie Bisingen mit seinem direkten Anschluss an die B27 Richtung Tübingen / Stuttgart oder Balingen sowie an die 463 als Zubringer zur A81 Richtung Stuttgart - Singen.

Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 25296013 - 72406 Bisingen / Zimmern

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Clemens Kaleitzis

---

Viehmarktplatz 5, 72336 Balingen

Tel.: +49 7433 - 30 81 210

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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