

Balingen

**\*\*\*RESERVIERT\*\*\* Charmantes Einfamilienhaus  
mit besonderem Garten in bevorzugter Wohnlage in  
72336 Balingen**

VP azonosító: 25296012



VÉTELÁR: 515.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 168 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 743 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25296012 - 72336 Balingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25296012 - 72336 Balingen

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25296012                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 168 m²                                 |
| Teto formája             | Nyeregteto                                 |
| Szobák                   | 6.5                                        |
| FÜRDOSZOBÁK              | 1                                          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1954                                       |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 515.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2015                                                                                  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Beépített konyha                                                |

VP azonosító: 25296012 - 72336 Balingen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 07.06.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 301.90 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1954                       |



VP azonosító: 25296012 - 72336 Balingen

## Az ingatlan



### 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.





VP azonosító: 25296012 - 72336 Balingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25296012 - 72336 Balingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25296012 - 72336 Balingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25296012 - 72336 Balingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25296012 - 72336 Balingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25296012 - 72336 Balingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25296012 - 72336 Balingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25296012 - 72336 Balingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25296012 - 72336 Balingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25296012 - 72336 Balingen

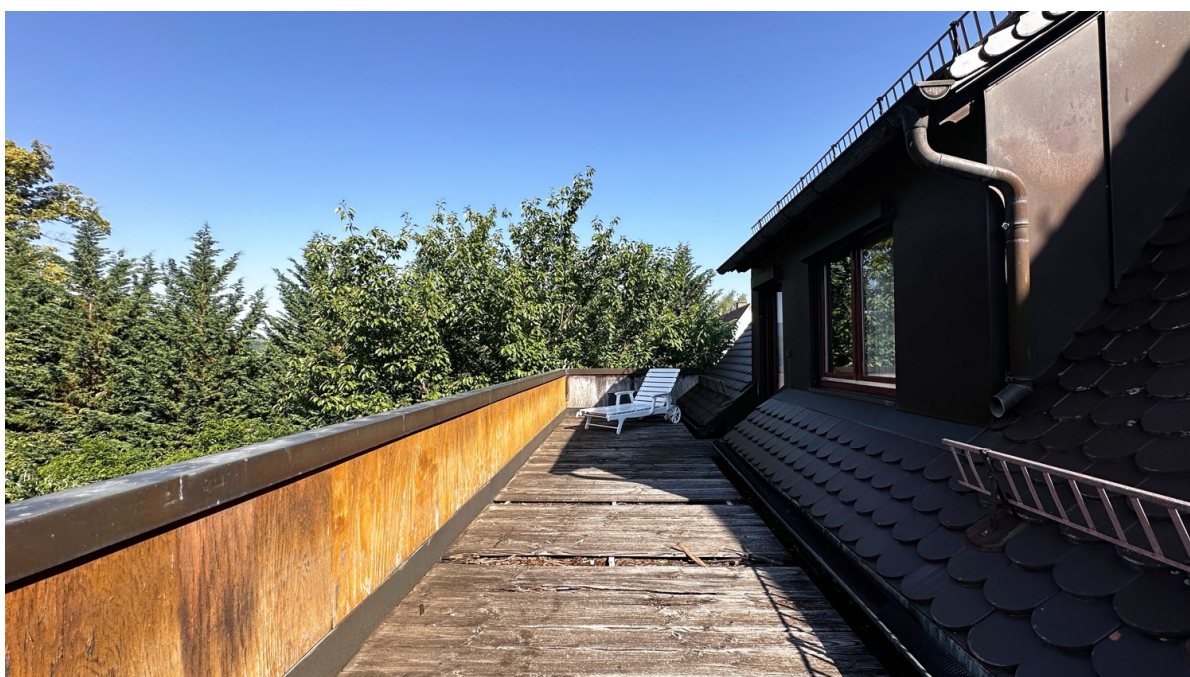
## Az ingatlan





VP azonosító: 25296012 - 72336 Balingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25296012 - 72336 Balingen

## Az ingatlan



**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)



VP azonosító: 25296012 - 72336 Balingen

## Az elso benyomás

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

Charmantes Einfamilienhaus mit besonderem Garten in bevorzugter Wohnlage in 72336 Balingen

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1954 befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen und überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 168 m² auf einem ca. 743 m² großen Grundstück. Die durchdachte Aufteilung über drei Etagen sowie die gepflegten Außenbereiche mit Terrasse, Dachterrasse und Garten bieten viel Raum für Familienleben, Rückzug und Entfaltung.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie zunächst ein praktischer Windfang, der in eine helle Diele übergeht und die verschiedenen Wohnbereiche auf harmonische Weise miteinander verbindet. Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC sowie ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Büro, Gäste- oder Spielzimmer eignet. Das Herzstück dieser Ebene bildet das offen gestaltete Wohn- und Esszimmer mit einem gemütlichen Gartenzimmer und direktem Zugang zur Sonnenterrasse. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtstimmung und ein freundliches Wohnambiente.

Die angrenzende Küche ist funktional geschnitten, bietet einen eigenen Zugang zum Keller und ist durch eine separate Speisekammer ergänzt – ideal für eine organisierte Vorratshaltung und kurze Wege im Alltag.

Im Dachgeschoss eröffnet sich ein privater Rückzugsbereich für die ganze Familie. Ein Flur mit praktischem Einbauschränk sowie ein zusätzlicher Abstellraum schaffen wertvollen Stauraum. Drei gut geschnittene Zimmer lassen sich individuell als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Besonders hervorzuheben ist eines der Zimmer mit Zugang zur großzügigen Dachterrasse – ein wunderbarer Ort, um den Tag mit einem Ausblick ins Grüne zu beginnen oder entspannt ausklingen zu lassen. Ein weiteres Zimmer überrascht mit zwei geschickt integrierten "Hidden Rooms", die als Ankleide dienen und viel Stauraum hinter unauffälligen Türen bieten. Das stilvolle Tageslichtbad ist großzügig geschnitten und ausgestattet mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken.



Ebenso steht Ihnen noch ein Bühnenraum zur Verfügung, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es als Hobbyraum, Stauraum oder optionaler Ausbaureserve.

Der Außenbereich des Hauses wurde mit Liebe zum Detail gestaltet. Die teilweise überdachte Terrasse im Erdgeschoss lädt zum Verweilen ein, während der Garten genügend Platz für Kinder, Gartenprojekte oder gesellige Stunden bietet. Eine Garage rundet das Gesamtangebot ab.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohnviertel mit guter Anbindung und Nahversorgung. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Standort besonders familienfreundlich macht.

Dieses Haus vereint großzügigen Wohnkomfort, besondere Raumlösungen und eine attraktive Lage – eine seltene Gelegenheit für alle, die ein Zuhause mit Charakter und Potenzial suchen.

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



VP azonosító: 25296012 - 72336 Balingen

## Részletes felszereltség

- Einbauküche
- mehrere Einbauschränke
- begehbare Kleiderschrank (Hidden-Room)
- Dachterrasse
- Terrasse
- Garten mit kleinem Teich
- Garage mit Satteldach (1957)

**VP azonosító: 25296012 - 72336 Balingen**

## Minden a helyszínról

Balingen ist eine Stadt, die sich mit ihrer Fußgängerzone zu einer der attraktivsten Anziehungspunkte der Region entwickelt hat. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, einem Kulturangebot vom Feinsten, mit sportlichen Höhepunkten und einer ausgesprochen familienfreundlichen Infrastruktur ist Balingen eine Stadt zum Wohlfühlen. Insgesamt besteht die Stadt Balingen aus 13 Ortsteilen und bietet alle Vorzüge einer Kreisstadt.

Die Immobilie liegt in einem gepflegten und gehobenen Wohnviertel. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und die Innenstadt sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

In wenigen Minuten erreichen Sie auch die B27, diese ist die Hauptverbindung nach Rottweil (20km), Villingen-Schwenningen (48km) Tübingen (40km,) Reutlingen (40km), Stuttgart Flughafen (70km) und zum Bodensee, Konstanz (80km). Metzingen, Sindelfingen oder Böblingen liegen in ca. 30-45 minütiger PKW Entfernung.



VP azonosító: 25296012 - 72336 Balingen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 301.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

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.

VP azonosító: 25296012 - 72336 Balingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Clemens Kaleitzis

---

Viehmarktplatz 5, 72336 Balingen

Tel.: +49 7433 - 30 81 210

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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