

Balingen

# Stilvolle Jahrhundertarchitektur trifft modernes Wohnen in 72336 Balingen

Objektnummer: 26296005



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 351 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.122 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26296005 - 72336 Balingen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26296005 - 72336 Balingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26296005	Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnfläche	ca. 351 m <sup>2</sup>	Haus	Villa
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	10	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1913	Nutzfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26296005 - 72336 Balingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 26296005 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



### 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.



Objektnummer: 26296005 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296005 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296005 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296005 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296005 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296005 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296005 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296005 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296005 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt  
Suchprofil  
anlegen*

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

**Objektnummer: 26296005 - 72336 Balingen**

## **Ein erster Eindruck**

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

**+++**

**Eine Villa, die Geschichten erzählt.**

**Es gibt Häuser, die bieten Platz - und es gibt Häuser, die Atmosphäre schaffen.**

**Diese denkmalgeschützte Jugendstilvilla aus dem Jahr 1913 gehört eindeutig zur zweiten Kategorie. Schon beim Betreten spürt man, dass hier Architektur nicht nur gebaut, sondern gestaltet wurde: hohe Decken, originale Holzelemente, Stuckdetails, Bleiglas und großzügige Raumfolgen erzeugen eine Wohnqualität, die moderne Gebäude kaum erreichen.**

**Die Villa wurde einst vom damaligen Oberamtsbaumeister errichtet – entsprechend repräsentativ und mit dem Anspruch eines echten Gesamtkunstwerks.**

**Auf rund 351 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich ein Raumgefühl, das heute selten geworden ist: kein standardisierter Grundriss, sondern fließende Übergänge, Sichtachsen und Räume mit eigener Wirkung.**

**Verzierte Holztüren, klassisches Parkett, stilvolle Fliesen und elegante Details bilden eine authentische Grundlage, die behutsam modernisiert wurde und heutigen Wohnkomfort selbstverständlich integriert.**

**Hier wohnt man nicht einfach – man lebt in Architektur.**

**Eine besondere Stärke der Immobilie liegt in ihrer Flexibilität:**

**Im Untergeschoss befindet sich ein separater Arbeits- bzw. Bürobereich mit eigenem Zugang – ideal für Freiberufler, Kanzlei, Atelier oder Homeoffice auf repräsentativem Niveau.**

**Privatleben und Beruf lassen sich hier klar trennen – ohne Wegezeit, ohne Kompromisse.**

**Ein Garten wie aus einer anderen Zeit.**

**Das ca. 1.122 m<sup>2</sup> große Grundstück wirkt wie die natürliche Erweiterung des Hauses. Gewachsene Strukturen, stilvolle Außenanlagen und klassische Elemente wie der Springbrunnen schaffen eine besondere Atmosphäre.**

**Terrasse, Balkon und ruhige Rückzugsorte machen den Garten zu einem echten**

**Aufenthaltsraum – vom ersten Kaffee bis zum Sommerabend mit Gästen.**

**Wohnen im Jugendstil – mit Komfort von heute.**

**Trotz ihres historischen Charakters bietet die Villa zeitgemäße Technik und Ausstattung: modernisierte Bereiche, mehrere Bäder, Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie eine nachhaltige Pellet-Zentralheizung verbinden Charme und Alltagstauglichkeit.**

**So entsteht eine seltene Kombination aus Authentizität und Wohnkomfort.**

**Diese Immobilie richtet sich nicht an jeden – sondern an Menschen, die Individualität höher schätzen als Standard.**

**An Käufer, die Atmosphäre wahrnehmen, Geschichte schätzen und ein Zuhause mit Charakter suchen.**

**Denn solche Häuser kann man nicht neu bauen.**

**Man kann sie nur finden.**

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

**+++**

**Objektnummer: 26296005 - 72336 Balingen**

## **Ausstattung und Details**

- denkmalgeschützt
- aufwändige Bleiglasfenster
- Stuckdecken
- hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- 3 Bäder , Hauptbad im DG mit Badewanne und Dusche, 2 Gäste WCs
- Kachelofen (2023 erneuerter Ofeneinsatz)
- Zentralheizung aus 2020 (Pellet)
- Fußbodenheizung in fast allen Räumen im EG
- Speisekammer
- Terrasse und Balkon
- Garage mit elektrischem Tor
- abgeschlossenes Grundstück (Mauer, Zaun)
- Gewölbekeller

**Objektnummer: 26296005 - 72336 Balingen**

## **Alles zum Standort**

**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 zentrumsnah 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.**

**Objektnummer: 26296005 - 72336 Balingen**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 26296005 - 72336 Balingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Clemens Kaleitzis**

---

**Friedrichstr. 29, 72336 Balingen**

**Tel.: +49 7433 - 30 81 210**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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