

**Burladingen / Starzeln**

# **Haus mit Terrasse, Garage und naturnaher Aussicht in 72393 Burladingen / Starzeln**

**Objektnummer: 26296020**



**KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 958 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26296020 - 72393 Burladingen / Starzeln**

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

**Objektnummer: 26296020 - 72393 Burladingen / Starzeln**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26296020                  |
| Wohnfläche   | ca. 173 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer       | 8                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1969                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 185.000 EUR                                                                        |
| Haus                          | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2000                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Gäste-WC, Kamin,<br>Einbauküche, Balkon                                            |

**Objektnummer: 26296020 - 72393 Burladingen / Starzeln**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |                |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Strom       | Endenergiebedarf            | 275.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.07.2036  | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Elektro     | Baujahr laut Energieausweis | 1969           |

Objektnummer: 26296020 - 72393 Burladingen / Starzeln

## 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.



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



**Objektnummer: 26296020 - 72393 Burladingen / Starzeln**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26296020 - 72393 Burladingen / Starzeln**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296020 - 72393 Burladingen / Starzeln

## Die Immobilie



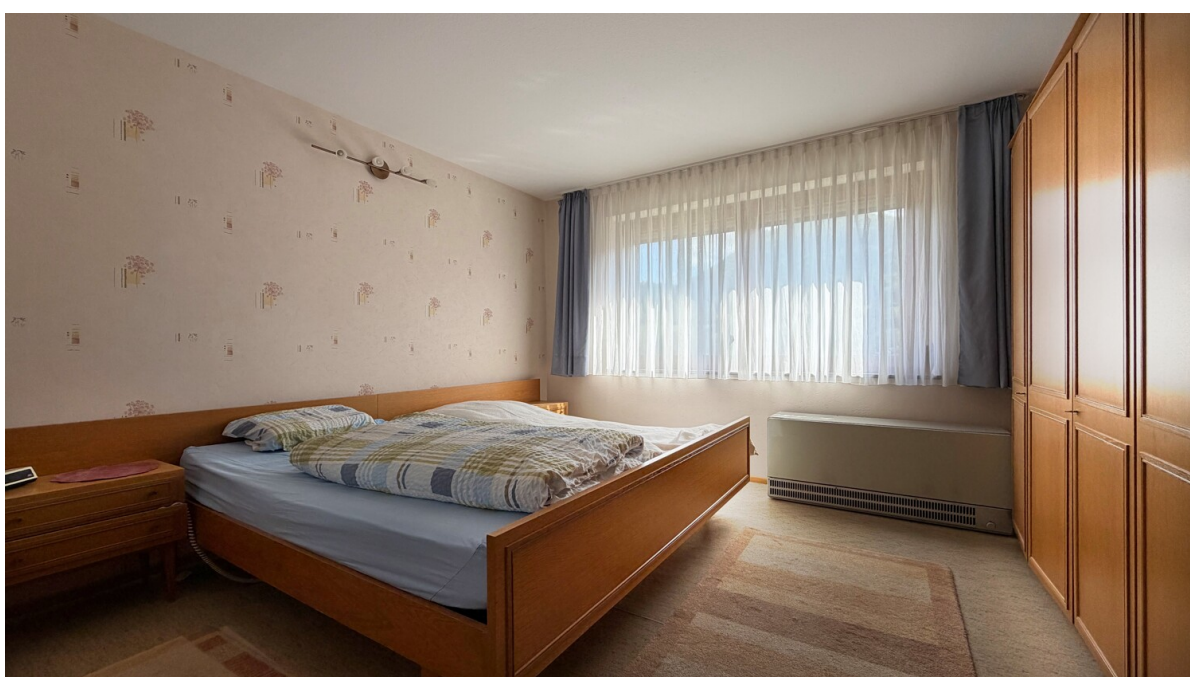
Objektnummer: 26296020 - 72393 Burladingen / Starzeln

## Die Immobilie



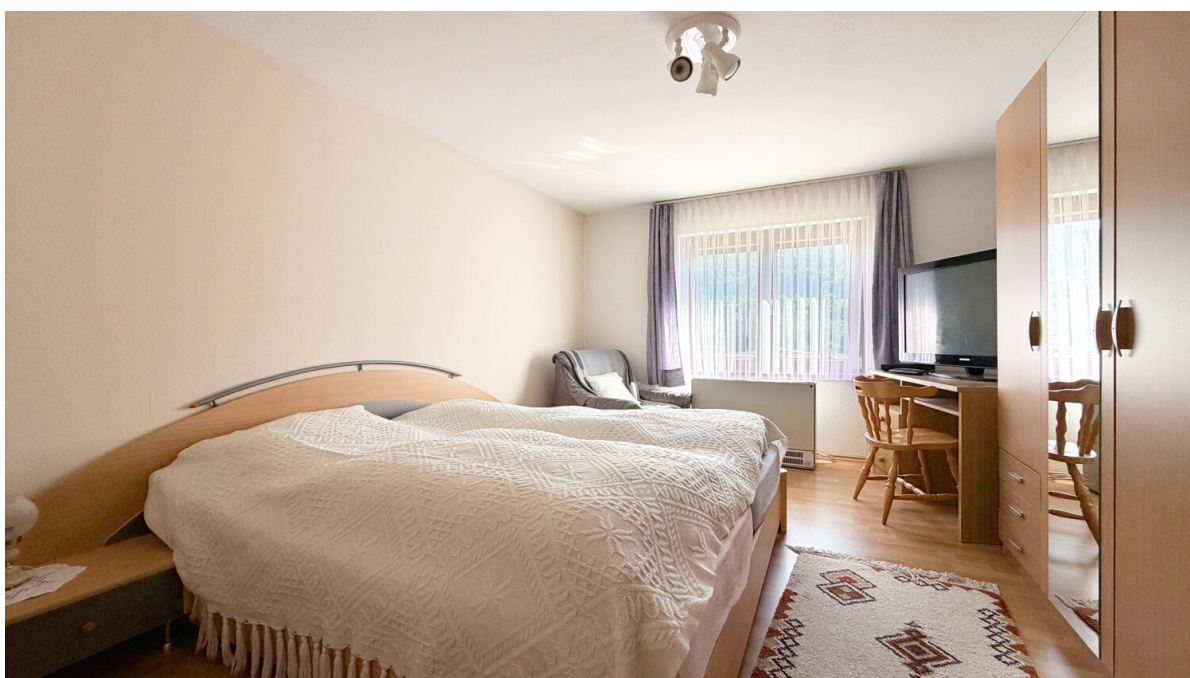
Objektnummer: 26296020 - 72393 Burladingen / Starzeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296020 - 72393 Burladingen / Starzeln

## Die Immobilie



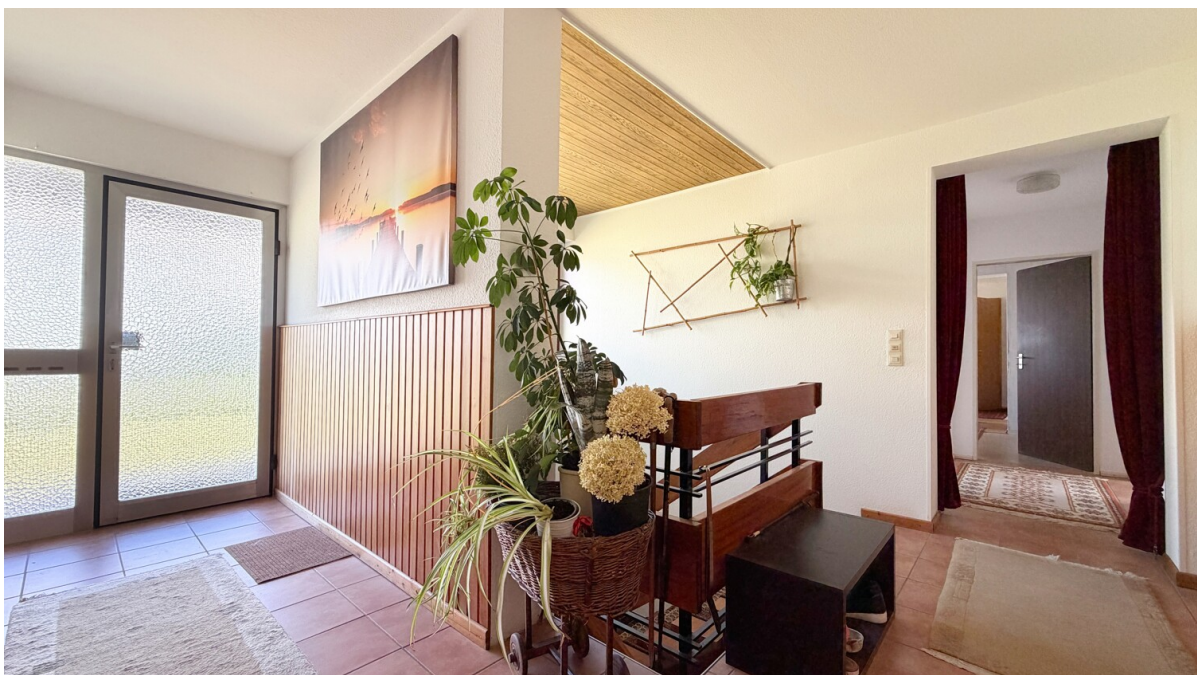
Objektnummer: 26296020 - 72393 Burladingen / Starzeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296020 - 72393 Burladingen / Starzeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296020 - 72393 Burladingen / Starzeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296020 - 72393 Burladingen / Starzeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296020 - 72393 Burladingen / Starzeln

## Die Immobilie



**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)

**Objektnummer: 26296020 - 72393 Burladingen / Starzeln**

## Ein erster Eindruck

**Haus mit Terrasse, Garage und naturnaher Aussicht in 72393 Burladingen / Starzeln**

Diese freistehende Immobilie aus dem Baujahr 1969 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 173 m<sup>2</sup> auf einem rund 958 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Platz für individuelle Wohnideen. Insgesamt stehen acht Zimmer zur Verfügung und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr und ist einfach gehalten. Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sollten daher eingeplant werden. Dies bietet Ihnen gleichzeitig die Möglichkeit, die Immobilie ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Beheizt wird das Haus aktuell über eine Kombination aus Ofen- und Nachtspeicherheizungen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein Flur, von dem aus die Räume des Erdgeschosses erschlossen werden. Hier befinden sich ein separates WC, die Küche mit angrenzendem Esszimmer mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse, sowie das Wohnzimmer. Ergänzt wird diese Etage durch 3 weitere Zimmer, 2 Durchgangszimmer sowie das Badezimmer, das mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne ausgestattet ist. Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Untergeschoss.

Im Untergeschoss stehen Ihnen weitere vielseitig nutzbare Flächen zur Verfügung. Neben einem Flur befinden sich hier zwei Kellerräume, ein Lagerraum sowie ein Abstellraum. Darüber hinaus bietet ein zusätzliches Zimmer weitere Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Hobbyraum, der bei Bedarf auch in zwei separate Räume unterteilt werden kann und somit zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum schaffen könnte.

Die Außenanlage bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ein besonderes Highlight ist die ruhige Ortsrandlage mit einem herrlichen Blick über die umliegenden Felder und die reizvolle Hügellandschaft, den Sie von der teilweise überdachten Terrasse aus genießen können. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein ehemaliger Stall- bzw. Schuppenbereich, der früher zur Pferdehaltung genutzt wurde. Dieser befindet sich in einem altersbedingten, sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet – je nach Bedarf – Potenzial für eine zukünftige Nutzung oder Umgestaltung. Eine integrierte Garage sowie weitere Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück runden das Angebot ab.

Mit einer soliden Grundsubstanz, einem großzügigen Grundstück und der attraktiven

Aussicht bietet dieses Einfamilienhaus eine gute Grundlage für ein neues Zuhause mit individuellem Charakter.

**Objektnummer: 26296020 - 72393 Burladingen / Starzeln**

## **Ausstattung und Details**

- Anbau 1976

**Objektnummer: 26296020 - 72393 Burladingen / Starzeln**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in Starzeln, einem idyllischen Ortsteil der Stadt Burladingen im Zollernalbkreis. Eingebettet in die reizvolle Landschaft der Schwäbischen Alb und des Killertals verbindet der Ort naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Starzeln liegt rund 4,5 Kilometer westlich der Burladinger Kernstadt und überzeugt durch seine ruhige Wohnlage sowie seine hohe Lebensqualität.

Im Ort selbst stehen grundlegende Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in Burladingen sowie den umliegenden Gemeinden und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungs- und Betreuungsangebot sowie einem aktiven Vereinsleben.

Die verkehrsgünstige Lage sorgt für eine gute Erreichbarkeit der Städte Hechingen, Balingen, Albstadt und Sigmaringen. Über die Bundesstraße B32 sowie den nahegelegenen Haltepunkt Hausen-Starzeln besteht eine gute Anbindung an den Individual- und öffentlichen Nahverkehr.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung mit ihren Wäldern, Wiesen und zahlreichen Wander- sowie Radwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Schwäbische Alb mit ihren vielfältigen Natur- und Ausflugszielen macht Starzeln zu einem attraktiven Wohnort für alle, die Ruhe, Natur und eine angenehme Wohnatmosphäre schätzen.

**Objektnummer: 26296020 - 72393 Burladingen / Starzeln**

## 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26296020 - 72393 Burladingen / Starzeln**

## **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)**