

**Balingen**

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in 72336 Balingen

**Objektnummer: 26296009**



**KAUFPREIS: 610.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.385 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26296009 - 72336 Balingen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26296009 - 72336 Balingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26296009	Kaufpreis	610.000 EUR
Wohnfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10		
Badezimmer	2		
Baujahr	1962		
Stellplatz	4 x Freiplatz, 4 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2024
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26296009 - 72336 Balingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	21.09.2030	Endenergiebedarf	166.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26296009 - 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.



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

Objektnummer: 26296009 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296009 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296009 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296009 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296009 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296009 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296009 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296009 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296009 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296009 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296009 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296009 - 72336 Balingen

## Die Immobilie



**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)

**Objektnummer: 26296009 - 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! +++

Gepflegtes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in 72336 Balingen

Dieses charmante und äußerst gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1962 vereint großzügiges Wohnen mit einem beeindruckenden Grundstück zu einem Zuhause mit vielseitigem Potenzial. Auf ca. 1.385 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die rund 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt zehn Zimmern überzeugen durch ihre Großzügigkeit und flexible Nutzbarkeit und schaffen eine harmonische Balance zwischen offenen Wohnbereichen und privaten Rückzugsorten.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Windfang, der fließend in den zentralen Flur übergeht und den Zugang zu den Wohnräumen eröffnet. Das Erdgeschoss umfasst ein helles Wohnzimmer, zwei Essbereiche, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer und ein separates WC. Besonders hervorzuheben sind die direkten Zugänge zur Terrasse und zum Balkon, die den Wohnraum stilvoll nach außen erweitern und eine angenehme Verbindung zum Garten schaffen.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen ein großzügiges Schlafzimmer sowie mehrere flexibel nutzbare Räume zur Verfügung, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Ein weiteres Badezimmer sowie eine praktische Garderobe sorgen auch auf dieser Ebene für hohen Wohnkomfort und machen das Haus

besonders attraktiv für größere Familien oder individuelle Nutzungskonzepte.

Das Untergeschoss ergänzt die Immobilie funktional mit klassischen Kellerräumen, einer Werkstatt, einer Waschküche sowie dem Heizungsraum. Zudem befindet sich hier eine im Haus integrierte Doppelgarage, die einen komfortablen Zugang ins Gebäude ermöglicht und den Alltag besonders praktisch gestaltet.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Garten, der als grüne Oase vielfältige Möglichkeiten eröffnet – ob zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die großzügige Terrasse in Kombination mit einem überdachten Freisitz ermöglicht eine nahezu ganzjährige Nutzung des Außenbereichs, während der Balkon einen schönen Blick ins eigene Grundstück bietet und zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten schafft. Ergänzt wird das attraktive Außenensemble durch ein charmantes Gartenhaus sowie einen geräumigen Schuppen mit Rolltor, die vielseitig nutzbare Flächen für Hobby, Stauraum oder handwerkliche Tätigkeiten bieten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine zusätzliche Doppelgarage am Haus, die Platz für zwei weitere Fahrzeuge sowie weiteren Stauraum bietet – ideal für Familien, Gäste oder Hobbys. Eine Photovoltaikanlage mit 11.5 KWp trägt darüber hinaus zu einer nachhaltigen Energieversorgung bei.

Ein vielseitiges Zuhause mit viel Platz, attraktiver Außenanlage und großem Gestaltungsspielraum – ideal für individuelle Lebenskonzepte.

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

**Objektnummer: 26296009 - 72336 Balingen**

## Ausstattung und Details

- großer Balkon
- Überdachter Freisitz mit offenem Kamin
- großzügige Terrasse
- Photovoltaik mit 11,5 KWp auf dem Dach
- 2 Doppelgaragen
- Gartenhaus und Schuppen mit Rolltor

**Objektnummer: 26296009 - 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 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: 26296009 - 72336 Balingen**

## Sonstige Angaben

**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: 26296009 - 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)