

Balingen / Endingen

# Großzügiges Familien- und Mehrgenerationenhaus mit idylischem Garten in 72336 Balingen-Endingen

VP azonosító: 26296014



VÉTELÁR: 439.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 174 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 773 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen**

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

VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

## Áttekintés

VP azonosító	26296014
Hasznos lakótér	ca. 174 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1980
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	439.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2026
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	144.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.05.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

## 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.

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

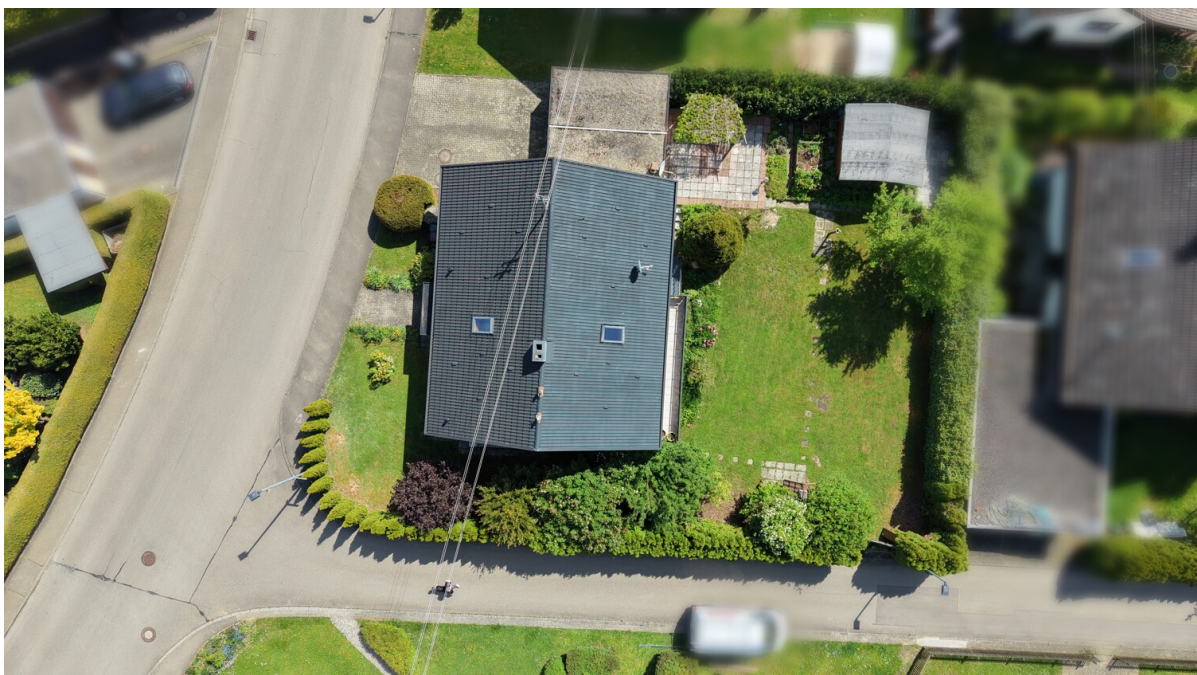
VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

## Az ingatlan



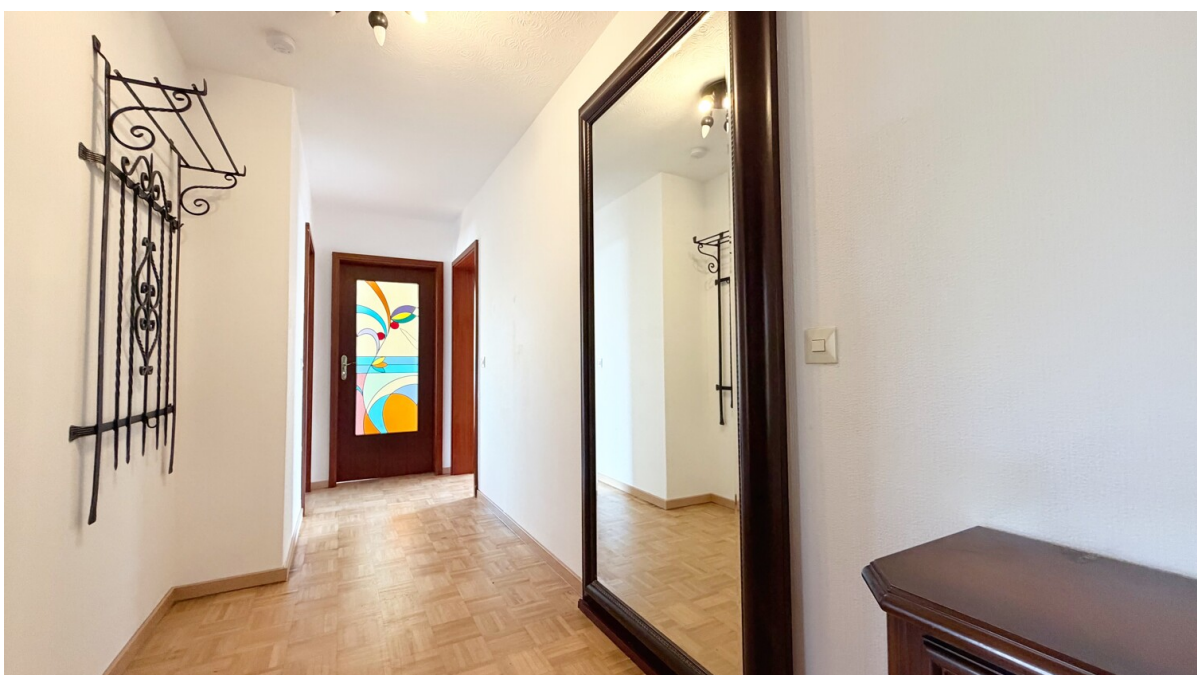
VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

## Az ingatlan



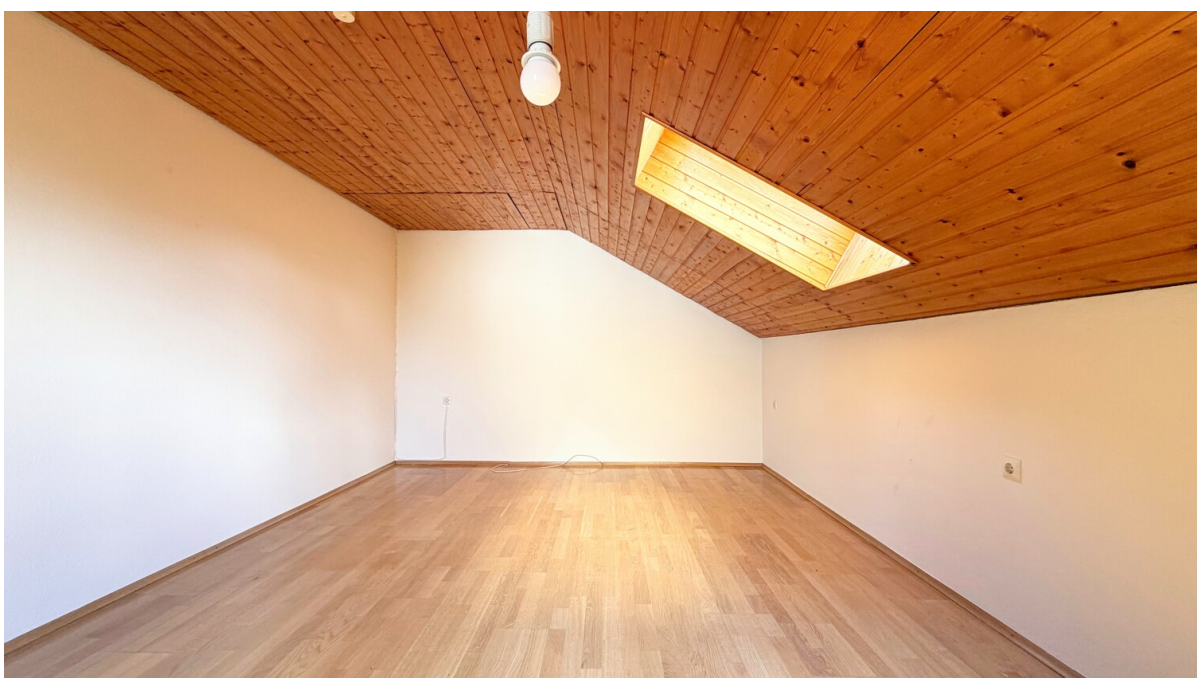
VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

## Az ingatlan



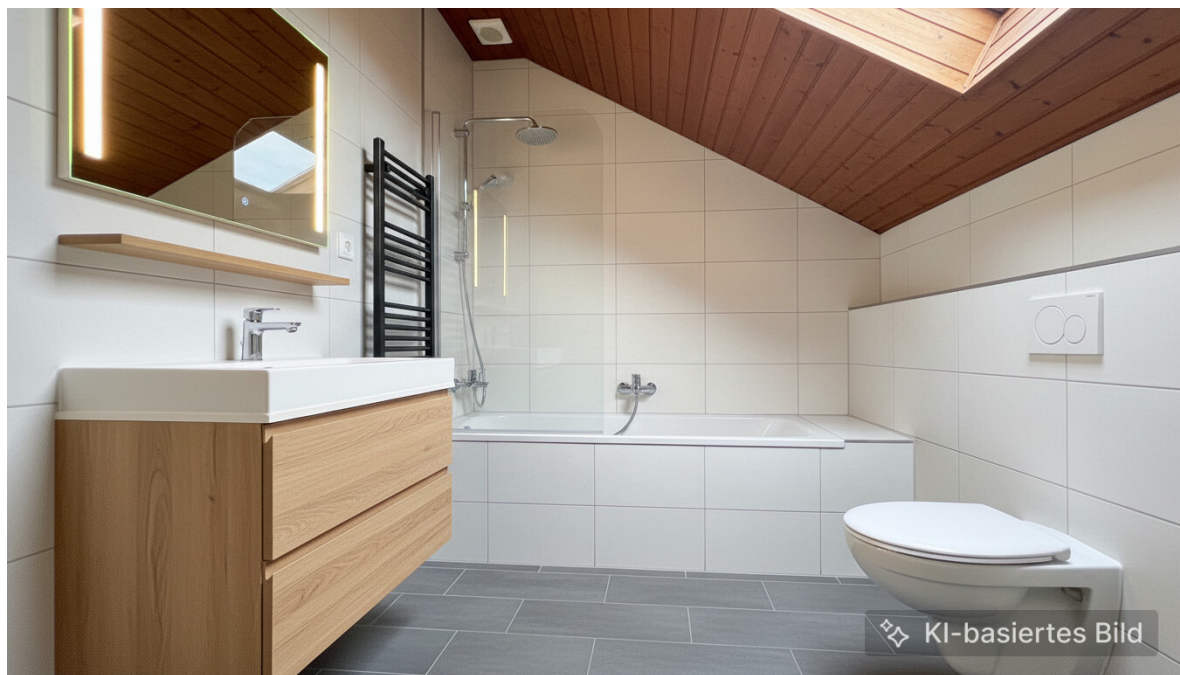
VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

## Az ingatlan



**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)

**VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen**

## **Az elso benyomás**

**Großzügiges Familien- und Mehrgenerationenhaus mit idylischem Garten in 72336 Balingen-Endingen**

Diese charmante Immobilie aus dem Baujahr 1980, gelegen in der begehrten Lage von Balingen-Endingen, bietet auf ca. 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von etwa 773 m<sup>2</sup> ein außergewöhnliches Potenzial für Familien und Mehrgenerationenwohnen. Die durchdachte Architektur ermöglicht eine flexible Nutzung, inklusive der Option zur Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten.

Das Haus empfängt Sie im Erdgeschoss über ein zentrales Treppenhaus, das sowohl das Dach- als auch das Untergeschoss erschließt. Die Erdgeschosswohnung besticht durch eine funktionale Raumaufteilung: Eine Küche, ein Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon sowie ein helles Wohnzimmer, ebenfalls mit Balkonzugang, bilden den Mittelpunkt. Der Balkon bietet nicht nur einen herrlichen Blick ins Grüne, sondern auch einen direkten Zugang zum Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Zwei weitere Zimmer und ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC komplettieren diese Ebene.

Das Dachgeschoss präsentiert sich als eigenständige Wohneinheit mit zwei Zimmern, wovon eines ebenfalls über einen Balkon verfügt. Ein weiterer Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie. Ein besonderes Highlight ist die im Jahr 2022 installierte, moderne Einbauküche mit Essnische, die Funktionalität und zeitgemäßes Design perfekt vereint. Ein Badezimmer mit Badewanne und WC steht ebenfalls zur Verfügung.

Im Untergeschoss erwarten Sie vielseitig nutzbare Räume: Neben einem Flur finden sich hier ein Heizraum mit Öllager, zwei zusätzliche Zimmer, zwei Kellerräume, eine praktische Waschküche sowie ein Bad mit Dusche und WC. Diese großzügigen Nutz- und Lagerflächen bieten vielfältige Möglichkeiten für Hobbys, Stauraum oder die Realisierung individueller Konzepte.

Die Immobilie profitiert von kontinuierlichen Modernisierungen: Die Steuerung der zentralen Ölheizung wurde 2012 erneuert, das Dach kürzlich neu versiegelt und die Fassade frisch gestrichen. Teilweise modernisierte Bodenbeläge tragen zum gepflegten Gesamteindruck bei und schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Die Außenbereiche laden zum Verweilen und Genießen ein: Zwei Balkone und eine Terrasse bieten zahlreiche Möglichkeiten für Entspannung und gesellige Stunden. Der liebevoll angelegte Garten ist eine grüne Oase für Freizeit und Erholung. Ein Gartenhaus sorgt für

**zusätzlichen Stauraum, während der vorhandene Holzbackofen ein außergewöhnliches Ambiente schafft und zu kulinarischen Erlebnissen im Freien einlädt.**

**Zwei Garagen runden das Angebot ab und bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Der vollständig unterkellerte Bereich ergänzt die großzügigen Nutz- und Lagerflächen.**

**Diese Immobilie vereint ein großzügiges Raumangebot, flexible Nutzungsmöglichkeiten und attraktive Außenbereiche zu einem vielseitigen Zuhause mit großem Potenzial. Sie ist die ideale Wahl für alle, die Wert auf Raum, Flexibilität und eine hohe Lebensqualität legen.**

**VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen**

## **Részletes felszereltség**

- Garten
- 2 Balkone und Terrasse
- Gartenhaus
- Holzbackofen
- 2 Garagen
- teilbar in 2 getrennte Wohnungen
- voll unterkellert, teilweise mit Wohnraum

**VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen**

## **Minden a helyszínről**

Die Kreisstadt 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 ruhig und zurückgelegen im Teilort Balingen-Endingen. Fussläufig erreichbar gibt es eine Bushaltestelle die alle Schulen, sowie das Zentrum von Balingen mehrfach täglich anfährt. Einen Kindergarten, sowie eine Grundschule gibt es direkt im Ort. Ebenso einen Bäcker, eine Apotheke, einen Allgemeinarzt und einen Zahnarzt.

Die B27 ist die Hauptverbindung nach Rottweil (20km), Villingen-Schwenningen (48km) Tübingen (40km,) Reutlingen (40km), Stuttgart Flughafen (ca. 40 Minuten / 70km) und zum Bodensee, Konstanz (80km).

Metzingen, Sindelfingen oder Böblingen liegen in ca. 30-45 minütiger PKW Entfernung.

**VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Clemens Kaleitzis**

---

**Friedrichstr. 29, 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)**