

Balgheim

# Neuwertiges Familienidyll mit schönem Garten

*Codice oggetto: 26449016*



**PREZZO D'ACQUISTO: 985.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 290 m<sup>2</sup> • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 727 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 26449016                          |
| Superficie netta    | ca. 290 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a padiglione                      |
| Vani                | 7.5                               |
| Bagni               | 2                                 |
| Anno di costruzione | 2015                              |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 985.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                          |

**Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 56.50 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 25.04.2035  | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2014                                |



**Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim**

## La proprietà





Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim

## La proprietà





Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim**

## La proprietà





**Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim**

## La proprietà





**Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim**

## La proprietà



Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim

## La proprietà





Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim

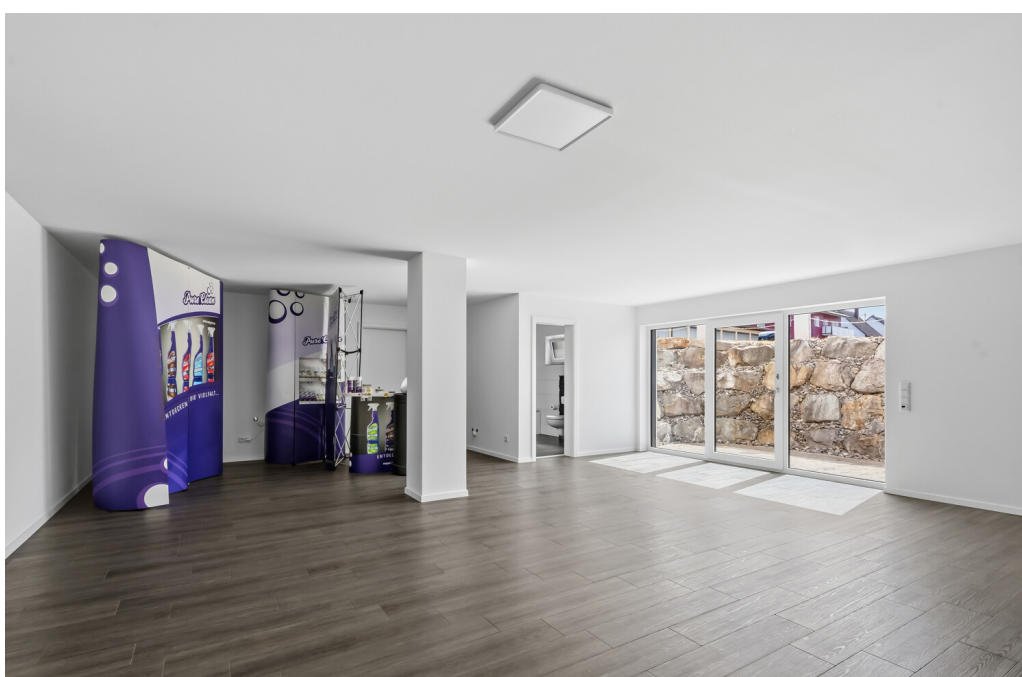
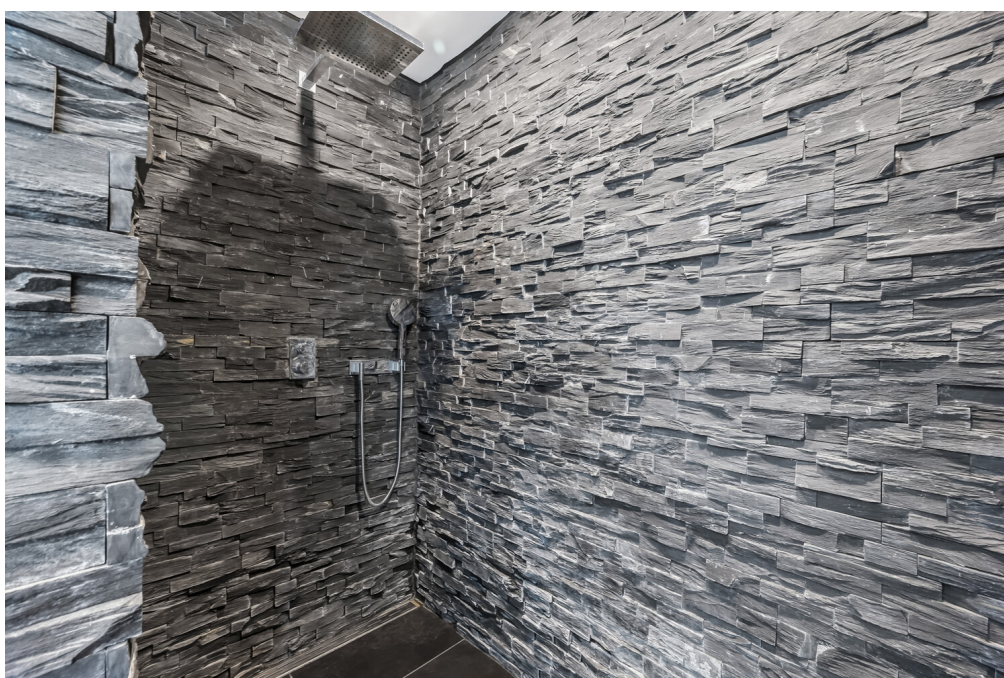
## La proprietà





Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim

## La proprietà





**Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim**

## La proprietà





**Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim**

## La proprietà





**Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim**

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 07461 - 91 45 740**

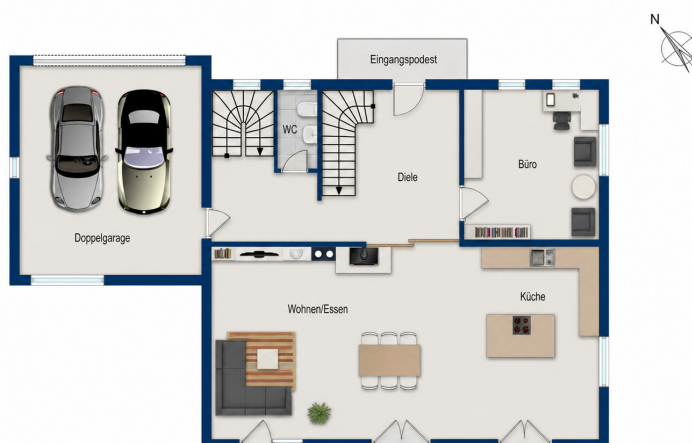
Shop Rottweil - Tuttlingen | Jägerhofstraße 1 | 78532 Tuttlingen | [tuttlingen@von-poll.com](mailto:tuttlingen@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim**

## Una prima impressione

In ruhiger und sonniger Wohnlage von Balgheim präsentiert sich dieses neuwertige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem schönen, ebenen Grundstück. Die hochwertige Bauweise sowie die moderne Ausstattung schaffen ein exklusives Wohnambiente und bieten den idealen Rahmen für anspruchsvolles Wohnen mit der ganzen Familie.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helle, einladende Atmosphäre, die im gesamten Haus zu spüren ist. Großzügige Fensterflächen, eine klare Architektur und ein durchdachtes Raumkonzept sorgen für ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Fließende Übergänge schaffen ein modernes Wohnkonzept mit viel Freiraum für das Familienleben und gemütliche Stunden. Der stilvolle Gas Kamin sorgt in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre, während die bodentiefen Fenster den Wohnbereich mit Tageslicht durchfluten und den Blick nach draußen bieten. Von hier gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse mit einem Whirlpool und in den liebevoll angelegten Garten.

Die hochwertige Einbauküche mit Natursteinwand und Markengeräten überzeugt durch eine durchdachte und optisch ansprechende Planung, die selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer eignet, sowie ein modernes Gäste-WC.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Zimmer sowie ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer. Das großzügige und luxuriös ausgestattete Badezimmer mit Natursteinverkleidung verfügt über eine große, freistehende Badewanne, eine bodengleiche Walk-in-Dusche, ein WC sowie einen Waschtisch mit Doppelwaschbecken und bietet höchsten Komfort für die ganze Familie. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Große Fensterflächen und eine große Diele mit Galerie verleihen auch dieser Etage eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Das Untergeschoss erweitert den Wohnkomfort um eine attraktive 2-Zimmer-Einliegerwohnung. Diese verfügt über einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit vorbereiteten Küchenanschlüssen, ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Waschbecken, WC sowie einem Waschmaschinenanschluss und einen praktischen Abstellraum.

Ob als separater Wohnbereich für Familienangehörige, komfortabler Gästebereich, Homeoffice oder zur Vermietung die Einliegerwohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eröffnet flexible Wohnkonzepte.

Ergänzt wird diese Ebene durch den Technikraum.

Der schön angelegte Garten mit Gartenhaus schafft eine ideale Voraussetzung für entspannte Stunden im Freien.

Eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb sowie direktem Zugang und direkter Zufahrt zum Garten rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Dieses neuwertige Einfamilienhaus vereint zeitgemäße Architektur, eine gute Ausstattung und höchsten Wohnkomfort zu einem Heim, welches Ihren Ansprüchen sicherlich gerecht wird und langfristige Wohnqualität verspricht.

Die Immobilie wird derzeit von den Eigentümern bewohnt und ist nach individueller Absprache verfügbar.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem modernen Haus und dem besonderen Ambiente. Gerne präsentieren wir Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim**

## Dettagli dei servizi

**Energie & Technik:**

KfW-55-Effizienzhaus

Photovoltaikanlage mit ca. 4,8 kWp

Fußbodenheizung mit digitalen Raumreglern

Gas-Kaminofen mit ca. 10 kW Heizleistung

**Fenster & Sonnenschutz:**

Kunststofffenster in Grau/Weiß mit 3-fach Verglasung

Elektrische Jalousien

**Wohnkomfort:**

Hochwertige Einbauküche

LED-Einbauleuchten

Wandbeläge teilweise aus Feinputz und Naturstein

**Badezimmer & Wellness:**

Whirlpool im Garten

Whirlpool-Badewanne im Obergeschoss

Bodengleiche Duschen teilweise in Naturstein

**Sonstiges:**

Doppelgarage komplett mit Fliesen

Bühne als zusätzliche Abstellfläche



**Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Balgheim liegt im Landkreis Tuttlingen in Baden-Württemberg, am Fuße des Dreifaltigkeitsbergs zwischen den Städten Tuttlingen und Spaichingen. Sie bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Eingebettet zwischen der Schwäbischen Alb und dem Schwarzwald verbindet der Ort ländlichen Charme mit einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Im Ort befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter ein Lebensmittelmarkt, eine Bäckerei, eine Gastwirtschaft sowie ein Kindergarten. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und ein umfangreiches Dienstleistungsangebot stehen in den nur wenige Fahrminuten entfernten Städten Spaichingen und Tuttlingen zur Verfügung.

Die verkehrsgünstige Anbindung über die Bundesstraße B14 sowie der Ringzug gewährleisten eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Darüber hinaus verfügt Balgheim über eine gesunde Wirtschaftsstruktur mit leistungsfähigen Handwerks- und Gewerbebetrieben. Die Nähe zum wirtschaftsstarken Raum Tuttlingen einem international bedeutenden Standort der Medizintechnik macht den Ort insbesondere für Berufspendler attraktiv.

Die reizvolle Landschaft am Fuße der Schwäbischen Alb mit zahlreichen Wander- und Radwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert und unterstreicht die hohe Wohnqualität der Gemeinde. Balgheim ist somit ein attraktiver Wohnort für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Weitere Informationen zur Gemeinde Balgheim finden Sie unter: [www.balgheim.de](http://www.balgheim.de).

**Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26449016 - 78582 Balgheim**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Oliver Rebholz**

---

**Jägerhofstraße 1, 78532 Tuttlingen**

**Tel.: +49 7461 - 91 45 740**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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