

Balgheim

Neuwertiges Familienidyll mit schönem Garten

Número da propriedade: 26449016



PREÇO DE COMPRA: 985.000 EUR • ÁREA: ca. 290 m² • QUARTOS: 7.5 • ÁREA DO TERRENO: 727 m²

Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

Numa vista geral

Número da propriedade	26449016
Área	ca. 290 m ²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	7.5
Casas de banho	2
Ano de construção	2015
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	985.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	56.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	25.04.2035	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2014

Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

O imóvel



Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

O imóvel



Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

O imóvel



Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

O imóvel



Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

O imóvel



Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

O imóvel



Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

O imóvel



Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

O imóvel



Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

O imóvel



Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

O imóvel



Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

O imóvel



Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

O imóvel



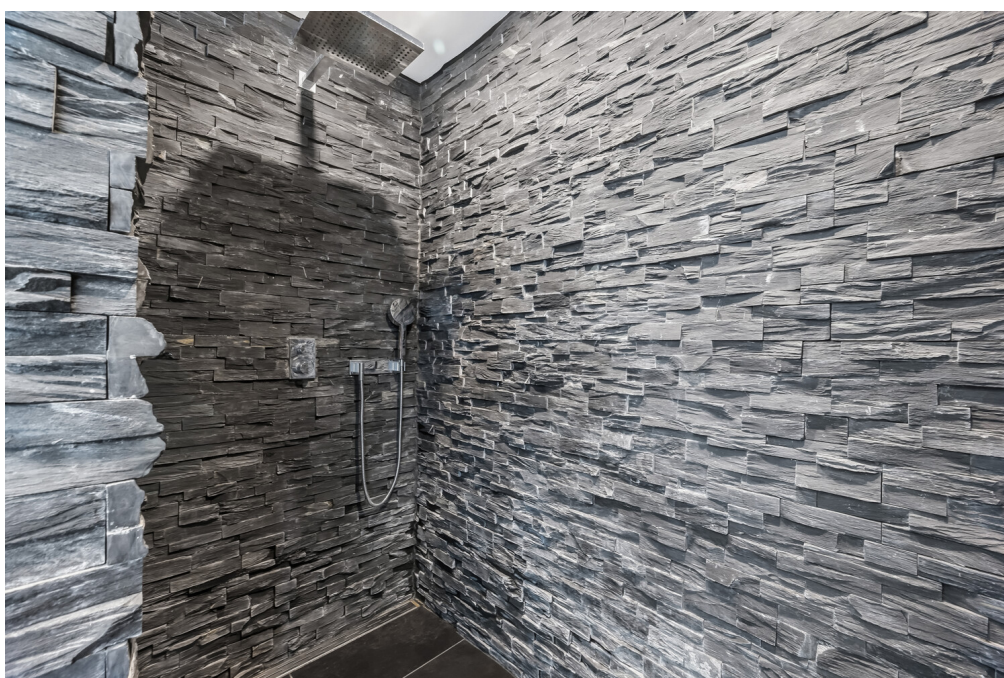
Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

O imóvel



Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

O imóvel



Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

O imóvel



Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

O imóvel



Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

O imóvel





VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

O imóvel

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/rottweil-tuttlingen

Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 26449016 - 78582 Balgheim

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Oliver Rebholz

Jägerhofstraße 1, 78532 Tuttlingen

Tel.: +49 7461 - 91 45 740

E-Mail: tuttlingen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com