

# Exposé

## Wohnung in Balingen

### Neubau-Erstbezug: 3-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. OM-411543

### Wohnung

Vermietung: **1.190 € + NK**

Ansprechpartner:  
Wilfried Enderle

Meisterstr. 21  
72336 Balingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	2.400 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	45 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem historischen Gebäude, das über zwei Jahre komplett umgebaut und modernisiert wurde. Ein Kinderspielplatz und Fahrradstellplätze stehen zur Verfügung.

Die energieeffiziente, helle und modern geschnittene 3-Zimmer-Wohnung bietet genügend Platz für Paare und kleine Familien.

Die Bauweise entspricht dem neusten Baustandard mit einer hervorragenden Energiebilanz.

## Ausstattung

Als Heizungs- und Lüftungsanlage sind eine Luftwasserwärme-Pumpe in Kombination mit einem Gasbrennwertgerät und eine Photovoltaikanlage mit einem Warmwasserspeicher sowie eine Wohnraumlüftungsanlage verbaut. Dies sorgt dafür, dass die Energiekosten gering gehalten werden.

In der hellen und modern geschnittenen Wohnung wurden ausschließlich hochwertige Materialien verbaut.

Zu der Wohnung gehören ein Abstellraum und ein Außenstellplatz.

Optional können gegen einen kleinen Aufpreis eine Küche und eine Garage dazugebucht werden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Barrierefrei

## Lage

Engstlatt ist ein Stadtteil von Balingen mit rund 35.000 Einwohnern im Zollernalbkreis, am Fuße der Schwäbischen Alb in Baden-Württemberg. Der Stadtteil verfügt über eine Grundschule und diverse Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf decken. Die naturnahe Umgebung zum Schwarzwald und der Alb laden zu Outdoor-Aktivitäten ein und ermöglichen eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Verkehrstechnisch ist Balingen gut angebunden. Die Stadt liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A81, die eine schnelle Verbindung nach Stuttgart (ca. 45 Min.), dem Bodensee (ca. 45 Min.) und auch der Schweiz ermöglicht. Der Bahnhof in Balingen bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Stuttgart und Tübingen.

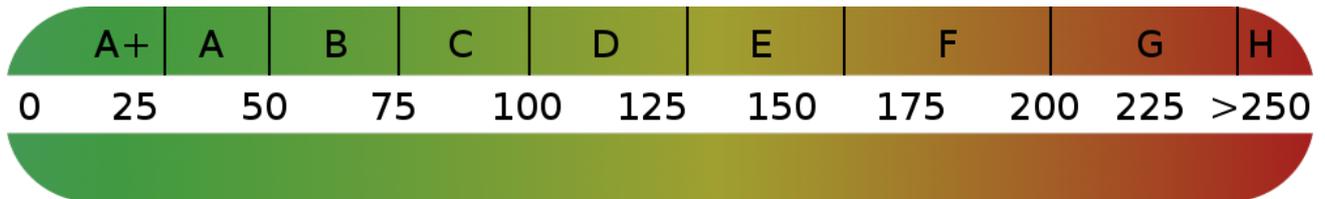
Die Region ist ein bedeutendes Zentrum für die Textil- und Maschinenbauindustrie. Zahlreiche und namhafte Unternehmen sind hier ansässig und tragen zur wirtschaftlichen Stabilität der Region bei.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Beispiel

# Exposé - Galerie



Ess- und Wohnbereich Beispiel



Schlafzimmer\_Beiispiel

# Exposé - Galerie



Bad Beispiel



Bad Beispiel

# Exposé - Galerie

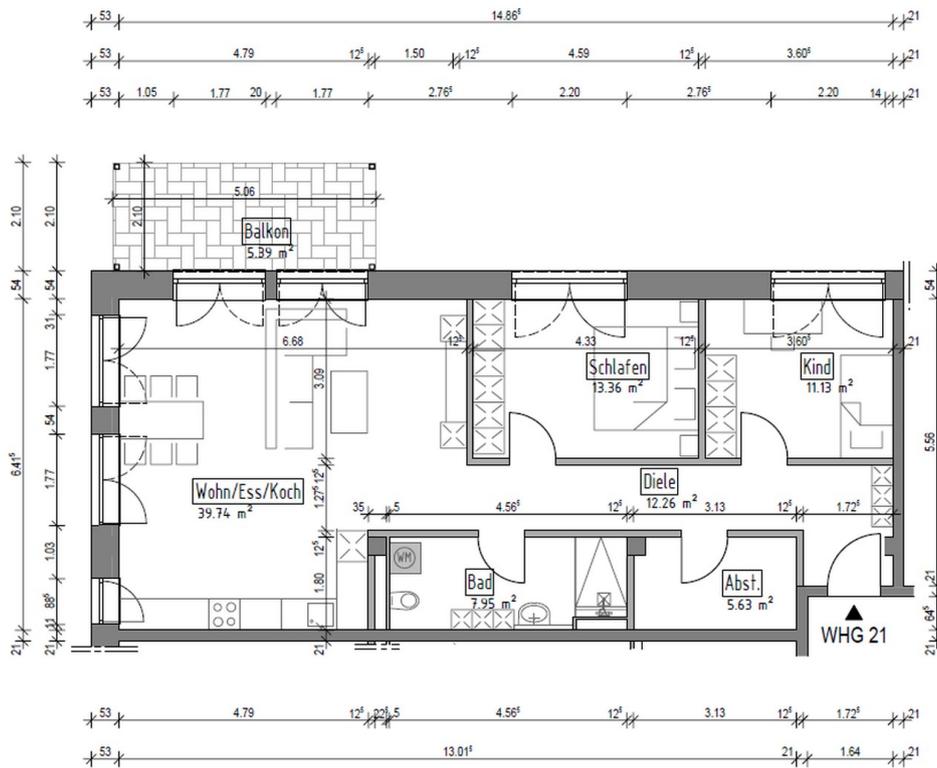


Regendusche



Dusche Beispiel

# Exposé - Galerie



Grundriss



Ansicht