

# Exposé

## Einfamilienhaus in Balingen

### Kernsaniertes Einfamilienhaus in bester Lage



Objekt-Nr. OM-418419

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Marcel Mancini

72336 Balingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	479,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	148,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Nutzfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in bester Lage von Balingen-Frommern vereint modernes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und einem behaglichen Wohngefühl.

Das Haus wurde im Jahr 2008 vollständig entkernt und umfassend saniert. In diesem Zuge wurden eine neue Ölheizung installiert, eine Solarthermieanlage für Warmwasser auf dem Dach angebracht sowie Dach, Fenster und Fassade erneuert. Die Fassade erhielt zusätzlich eine Dämmung und wurde 2022 nochmals frisch gestrichen.

Auch die Elektrik sowie sämtliche Wasserleitungen wurden erneuert – ein echter Pluspunkt für Käufer, die Wert auf zeitgemäße Haustechnik legen.

Im Jahr 2020 erfolgte eine weitere Modernisierung des Innenbereichs: Böden, Fliesen und das Badezimmer wurden erneuert und die Räume frisch gestrichen.

Ein besonderes Highlight: Durch die Kombination aus moderner Ölheizung, Solarthermie und guter Dämmung ist das Haus energetisch effizient. Zusätzlich steht ein gemütlicher Schwedenofen zur Verfügung, mit dem bei Bedarf auch umweltfreundlich mit Holz geheizt werden kann.

Das Haus überzeugt außerdem durch eine einladende Terrasse und einen überschaubaren Garten, die zum Entspannen einladen.

Die großzügige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und rundet das attraktive Gesamtpaket ab.

### Wohnfläche & Ausbaupotenzial

- Wohnfläche: ca. 148m<sup>2</sup> und nochmals ca. 126m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Kellerräume: zusätzlich nutzbar

### Ausstattung & Highlights

- 2008: komplette Kernsanierung
- Neue Ölheizung
- Solarthermieanlage für Warmwasser
- Erneuerte Fenster und Dach
- Fassade gedämmt und gestrichen
- Erneuerte Elektrik und Wasserleitungen
- 2020: Modernisierung des Innenbereichs (Böden, Fliesen, Bad, Malerarbeiten)
- 2022: Fassade nochmals neu gestrichen
- Schwedenofen für eine behagliche Wärme mit Holz
- Energieeffizienzklasse C – dadurch sparsam im Unterhalt
- Sonnige Terrasse & kleiner, pflegeleichter Garten
- Geräumige Einbauküche im Kaufpreis enthalten

### Fazit

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen ein sofort bezugsfertiges Zuhause, das durch kontinuierliche Sanierungen und Modernisierungen technisch und optisch auf dem neuesten Stand ist.

Einziehen und wohlfühlen – hier ist es möglich

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in Balingen. Die Buslinien 14 und 314 sowie die Bahnlinien 766 und RB66 sind fußläufig zu erreichen. In Laufnähe gibt es einige Restaurants, eine Bäckerei und einen Supermarkt. Auch zwei Grün- und Parkanlagen, zwei Postannahmestellen, ein Fitnessstudio, ein Friseur und ein Blumenladen sind gut zu Fuß erreichbar. Weiter entfernt finden Sie außerdem mehrere Einkaufsmöglichkeiten und Kindergärten. Verschiedene Museen, gute Ausgelmöglichkeiten und einen Arzt gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	98,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



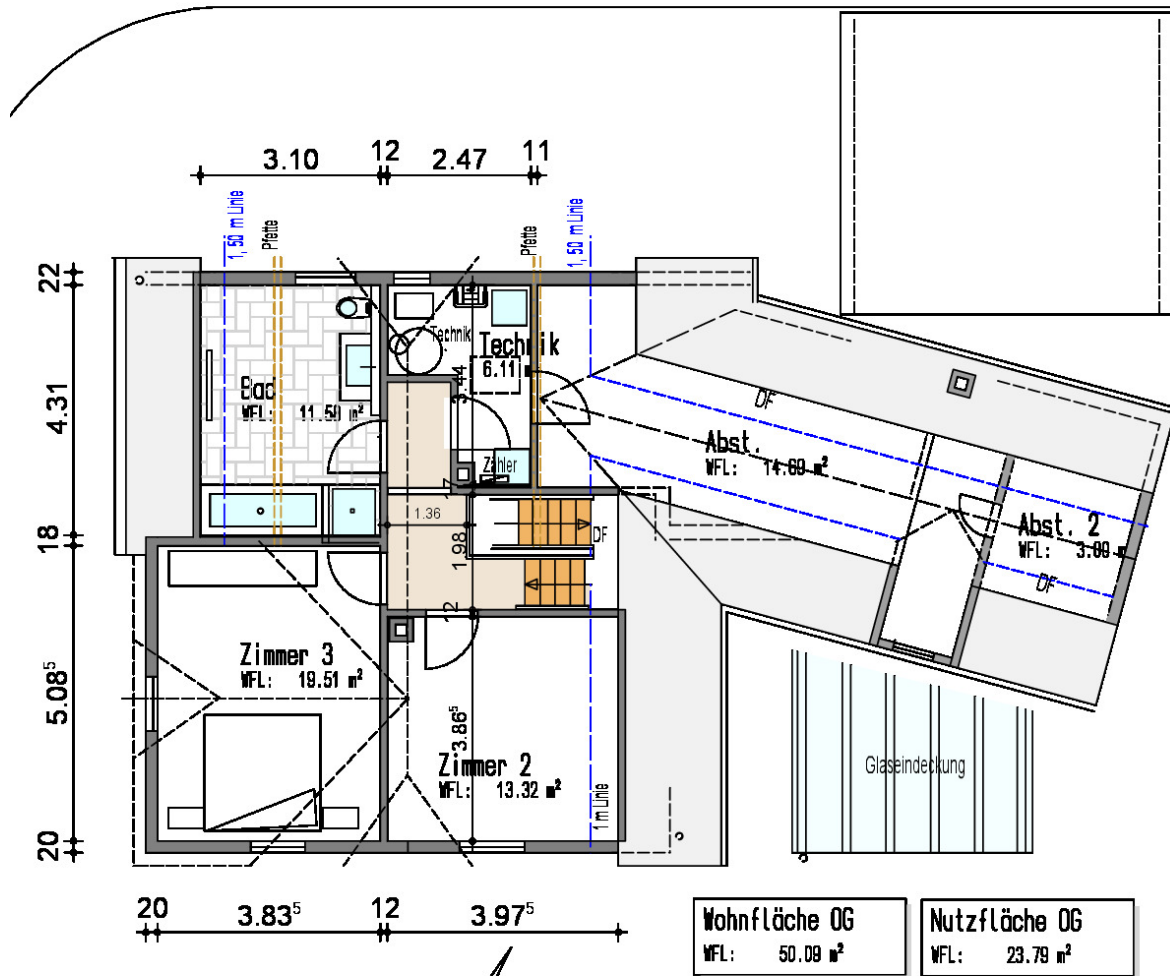
# Exposé - Galerie



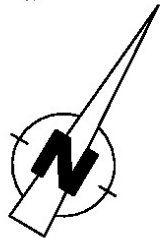
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Gebäude Remsstrasse 6 72336 Balingen- Frommern	
Obergeschoss M. 1:100	
gefertigt:	UTE HOLLE DIPL. ING. FH FREIE ARCHITEKTIN
Balingen im Februar 2026	

# Exposé - Grundrisse

