

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Balingen

### Gepflegte 4-Zimmer Wohnung mit Balkon in Balingen



Objekt-Nr. OM-418660

#### Dachgeschoßwohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
Anne Maria Stefani

72336 Balingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahmedatum	01.02.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	137,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	235 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 4-Zimmer Wohnung mit ca. 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses in Balingen-Frommern.

Die Wohnung verfügt über eine gehobene Innenausstattung. Die 4 Zimmer teilen sich auf ein Wohnzimmer, ein Esszimmer und zwei Schlafzimmer auf. Zudem umfasst die Wohnung eine voll ausgestattete Küche mit angrenzendem Hauswirtschafts- und Vorratsraum sowie ein großzügiges Badezimmer und ein separates Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone sowie die Fußbodenheizung im Flur und im Bad. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Zudem gehören zur Wohnung zwei Außenstellplätze (Miete pro Parkplatz: 50€ im Monat).

Die Stromversorgung erfolgt über den Vermieter (Kosten sind aktuell nicht in den Nebenkosten enthalten, stehen aber ab Mitte Januar konkret fest). Verfügbar ist die Wohnung ab dem 1.02.2026. Haustiere sind nach Absprache erlaubt.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

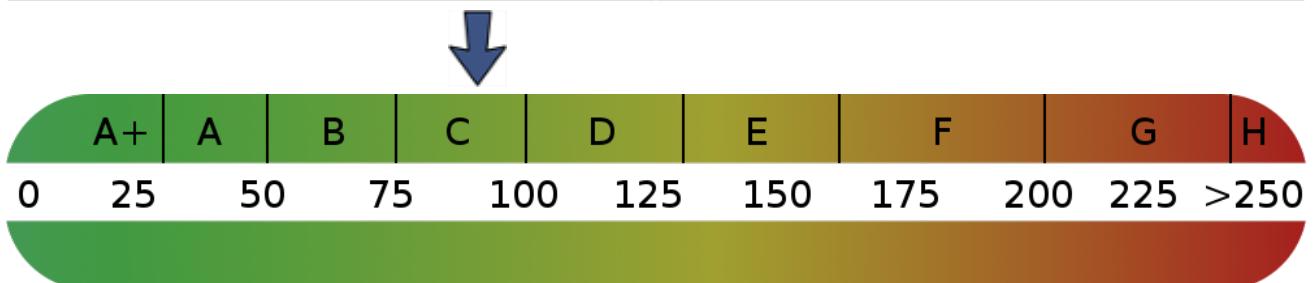
Frommern, im Stadtteil Balingen gelegen, bietet eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten ein und bietet eine angenehme Wohnqualität.

### Infrastruktur:

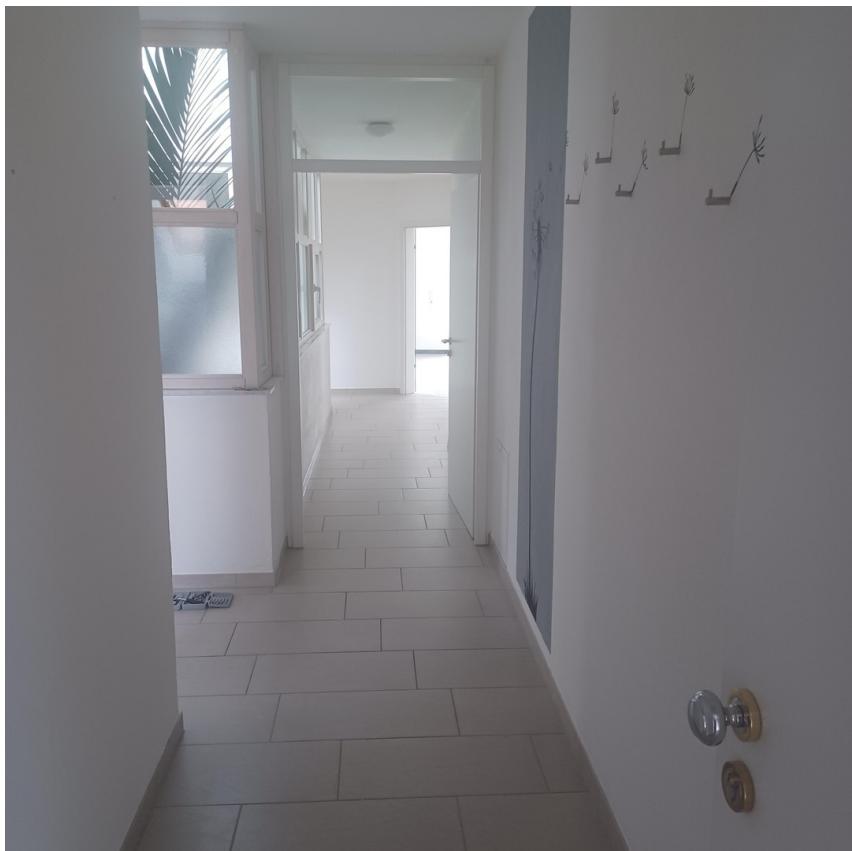
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Balkons

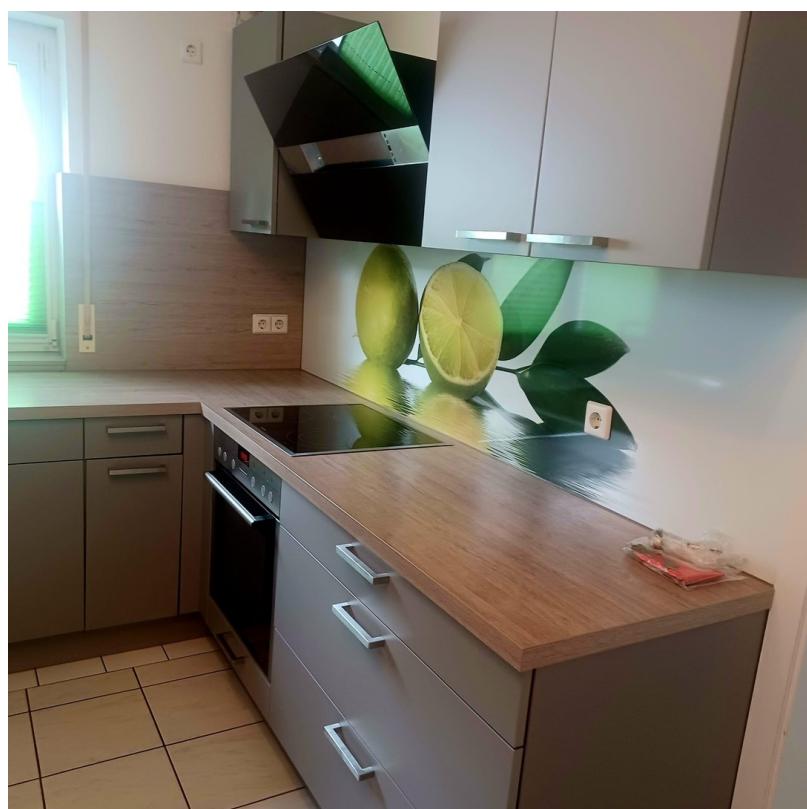


kleines Zimmer

# Exposé - Galerie



kleines Zimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Lichthof



großes Zimmer

# Exposé - Galerie



großes Zimmer



Speisekammer

# Exposé - Galerie



Stellplätze (Hof & Carport)



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

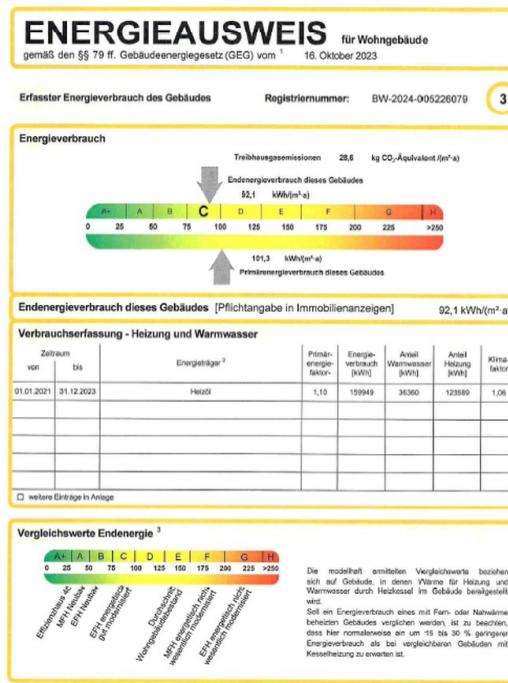


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



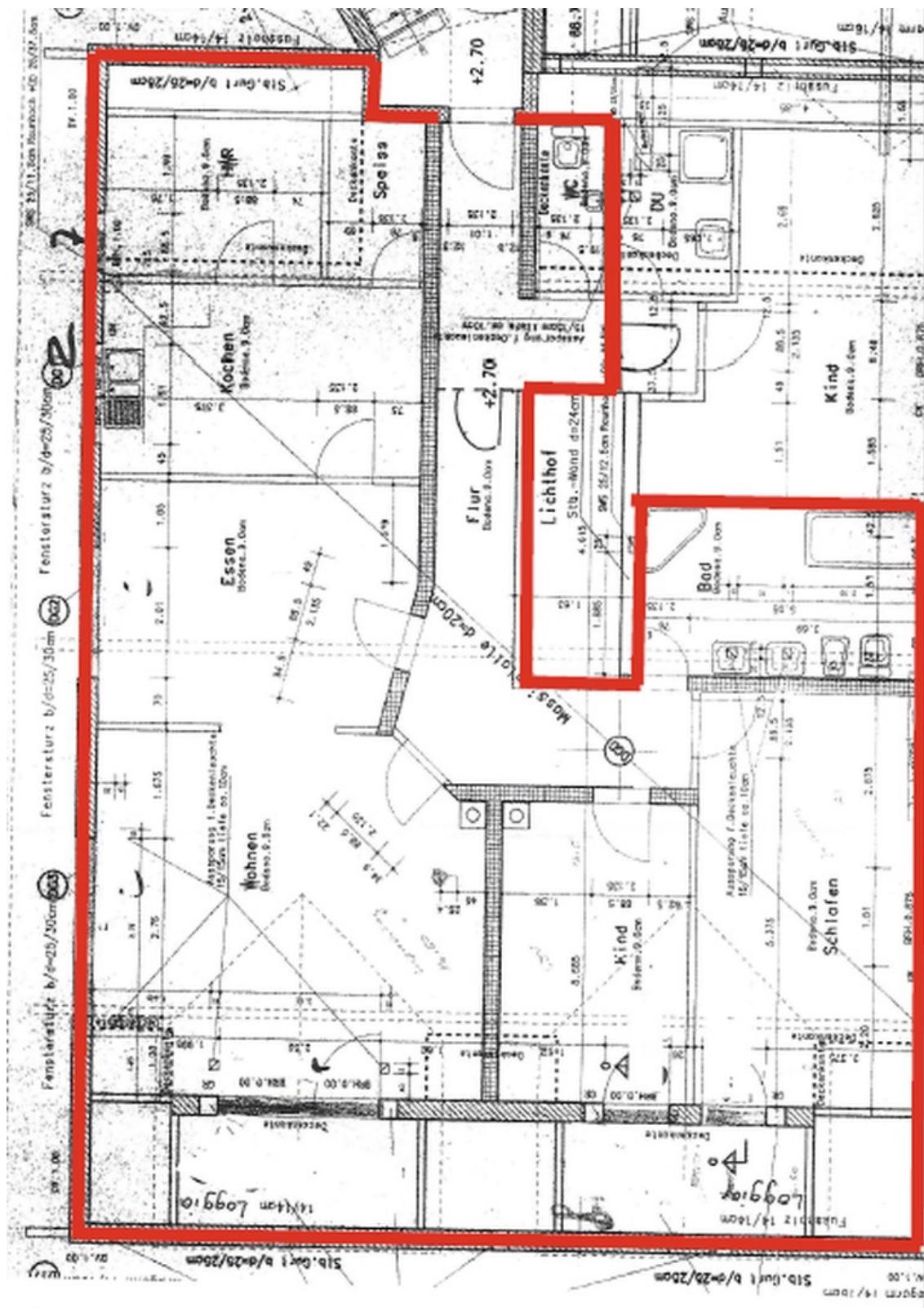
Erläuterungen zum Verfahren  
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Stufen sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>1</sub>) nach den GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohlfäche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und auch andrängendem Nutzerverhalten in vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Anhöfe 1 und Anhöfe 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe Anhöfe 2 des Energieausweises  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hilgenroth Schwer AG, Verbrauchspage 5.1.0

Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



Grundriss