

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Balgheim

### Doppelhaushälfte mit Garten in Sackgassenendlage



Objekt-Nr. OM-423250

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **325.000 €**

Ansprechpartner:  
K. Albrecht

78582 Balgheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	363,00 m²	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Carports	1
Wohnfläche	110,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegte Doppelhaushälfte mit großzügigem Grundstück – Ihr neues Zuhause wartet!

Diese liebevoll gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1989 verbindet solide Bausubstanz mit durchdachten Modernisierungen. Das in massiver Bauweise errichtete Haus bietet Ihnen ein Vollgeschoss mit vollständig ausgebautem Dachgeschoss sowie einen praktischen Keller. Die gelungene Raumaufteilung schafft ein harmonisches Miteinander aus gemütlichen Wohnbereichen und Rückzugsorten für die ganze Familie.

1996 wurde das Haus um einen Anbau erweitert, der 2019 umfassend saniert und innen komplett renoviert wurde. Das klassische Satteldach mit Pfanneneindeckung ruht auf einem soliden Holzdachstuhl, die verputzte Fassade zeigt sich in gepflegtem Zustand.

2020 wurde die Heizung komplett erneuert, 2021 kamen neue Dachfenster hinzu, die für angenehmes Tageslicht und besseren Wärmeschutz sorgen. Besonders schön: Sämtliche Massivholzböden wurden 2019 liebevoll aufgearbeitet und strahlen eine wunderbare Wärme aus.

Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung und die gute Dämmung sorgen für eine erfreuliche Energiebilanz. Der Energieausweis weist Klasse C aus – durch den Heizungstausch liegt der tatsächliche Verbrauch sogar noch niedriger.

Das großzügige Grundstück wird Sie begeistern: Ein durchdachter Zuschnitt, gepflegte Außenanlagen mit grünen und befestigten Bereichen sowie ein Carport für Ihre beiden Autos. Das Grundstück ist vollständig erschlossen, ausstehende Kosten sind nicht bekannt.

Besonders erfreulich: Der Glasfaseranschluss liegt bereits an! Damit sind Sie bestens gerüstet für schnelles Internet – ob Homeoffice, Streaming oder Smart-Home.

Diese Doppelhaushälfte freut sich auf Familien, Paare oder alle, die ländliches Wohnen mit guter Anbindung zu schätzen wissen.

## Ausstattung

Die Wohnräume empfangen Sie mit wunderschönen Massivholz-Parkettböden, die 2019 liebevoll aufgearbeitet wurden und eine behagliche Atmosphäre schaffen. In Küche und Bädern sorgen pflegeleichte Fliesen für Alltagstauglichkeit.

Im Badezimmer erwartet Sie die Wahl zwischen erfrischender Dusche und entspannendem Wannenbad – ganz nach Ihrer Stimmung. Das separate Gäste-WC macht den Alltag noch komfortabler.

Praktisch: Die Einbauküche ist bereits vorhanden und im Preis enthalten. Sie können direkt einziehen und sich zu Hause fühlen!

An gemütlichen Abenden werden Sie den Kamin lieben – er sorgt für wohlige Wärme und eine ganz besondere Atmosphäre.

Draußen geht das Wohlfühlen weiter: Terrasse und Balkon laden zum Entspannen ein, der Garten bietet Raum für Ihre Ideen. Der Keller schafft willkommenen Stauraum.

Die Technik ist auf gutem Stand: zeitgemäße Elektrik, zentrale Warmwasserversorgung und die 2020 erneuerte Ölheizung. Die Fenster mit Isolierverglasung wurden teilweise 2021 erneuert.

Glasfaser liegt an, ein Carport schützt Ihre Autos.

Mit Energieeffizienzklasse C und dem neuen Heizsystem wohnen Sie hier angenehm sparsam.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie erwartet Sie in einer beliebten und sehr ruhigen Wohnlage (Sackgassenendlage). Ringsum finden Sie eine freundliche Nachbarschaft mit Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bebauung – hier lässt es sich wunderbar leben.

Balgheim liegt im Landkreis Tuttlingen in Baden-Württemberg, eingebettet in die reizvolle Planungsregion Schwarzwald-Baar-Heuberg. Stuttgart erreichen Sie in rund 85 Kilometern, Reutlingen in etwa 60 Kilometern – Sie genießen also ländliche Ruhe und sind dennoch gut angebunden.

Apropos Anbindung: Die B14 führt direkt durch Balgheim, die A81 ist etwa 15 Kilometer entfernt. Die Bushaltestelle „Balgheim Schulstraße“ erreichen Sie bequem zu Fuß, der Bahnhof mit Fernverkehr liegt nur einen Kilometer entfernt – ideal für Pendler! Für Flugreisen bietet sich der Flughafen Friedrichshafen an.

Der Alltag gestaltet sich hier unkompliziert: Netto und Kaufland sind gleich um die Ecke. Und wenn Sie Erholung suchen, lockt die wunderschöne Umgebung mit vielen Möglichkeiten für Spaziergänge und Ausflüge.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Zimmer Keller

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Küche

# Exposé - Galerie



Zimmer Keller



Flur / Eingangsbereich



# Exposé - Galerie

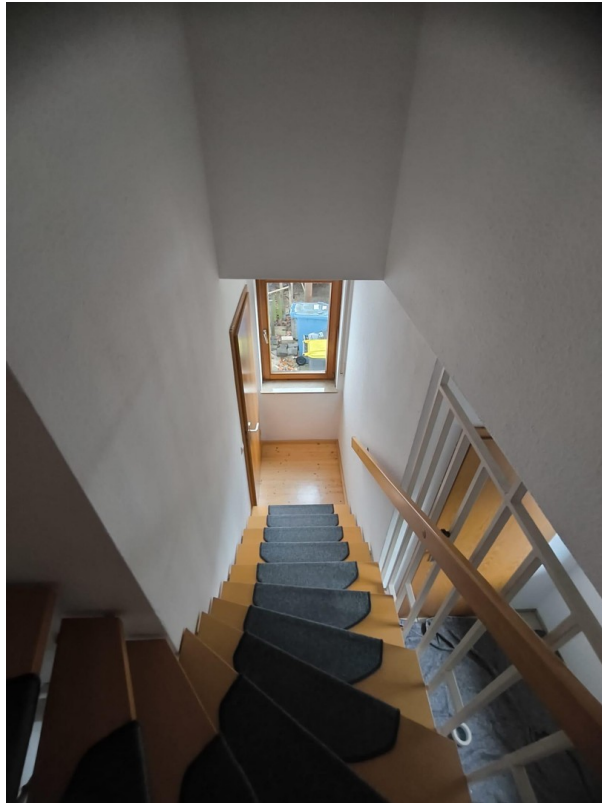


Zimmer OG



Zimmer EG

# Exposé - Galerie



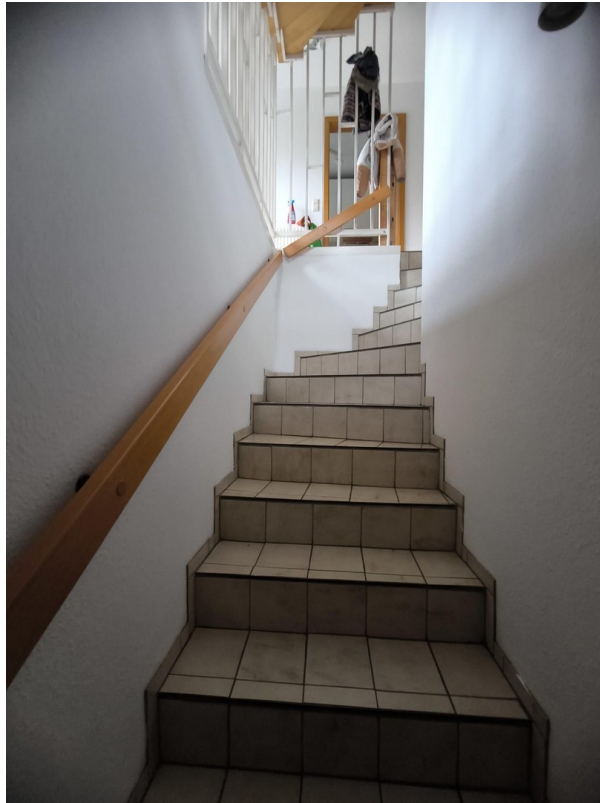
Treppe EG / OG



Wohn- und Esszimmer EG



# Exposé - Galerie



Kellertreppe



Kellerflur

# Exposé - Galerie



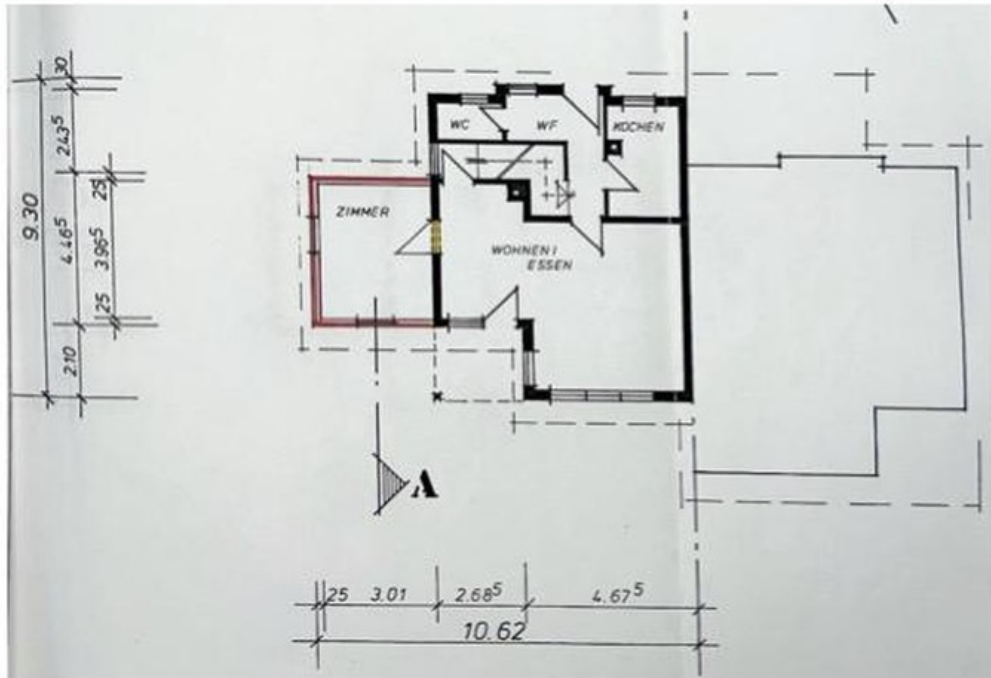
Keller



Terrasse

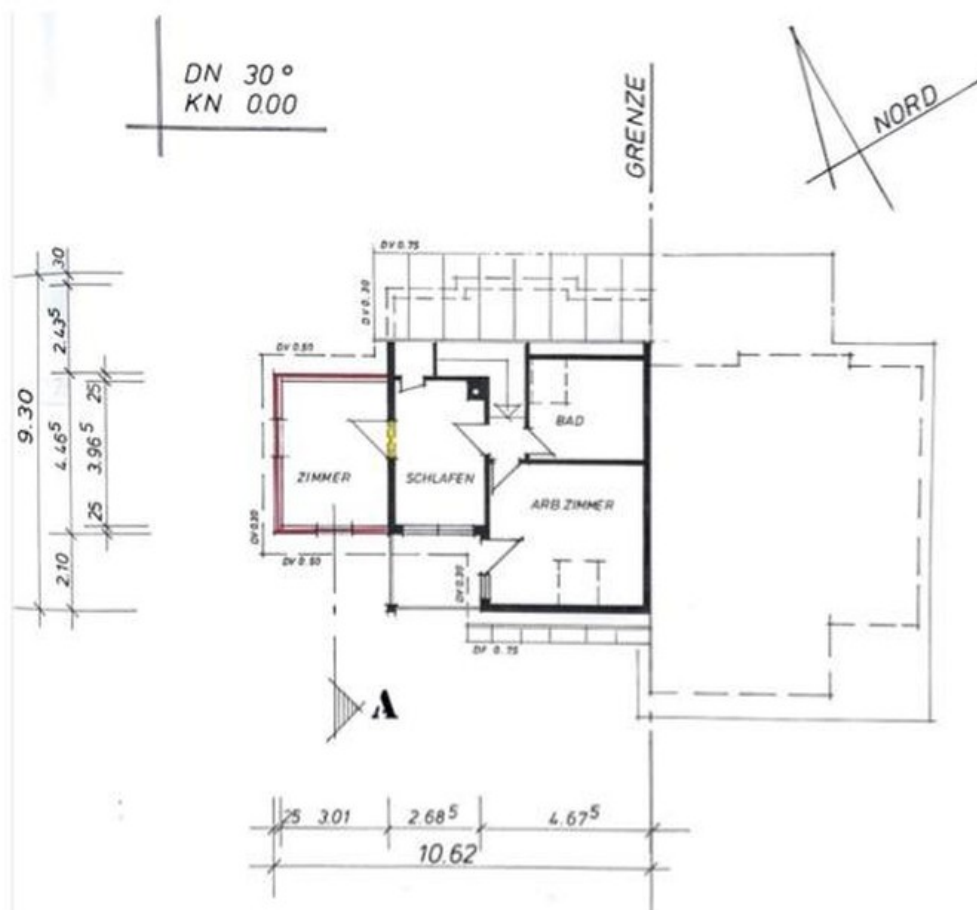


# Exposé - Grundrisse



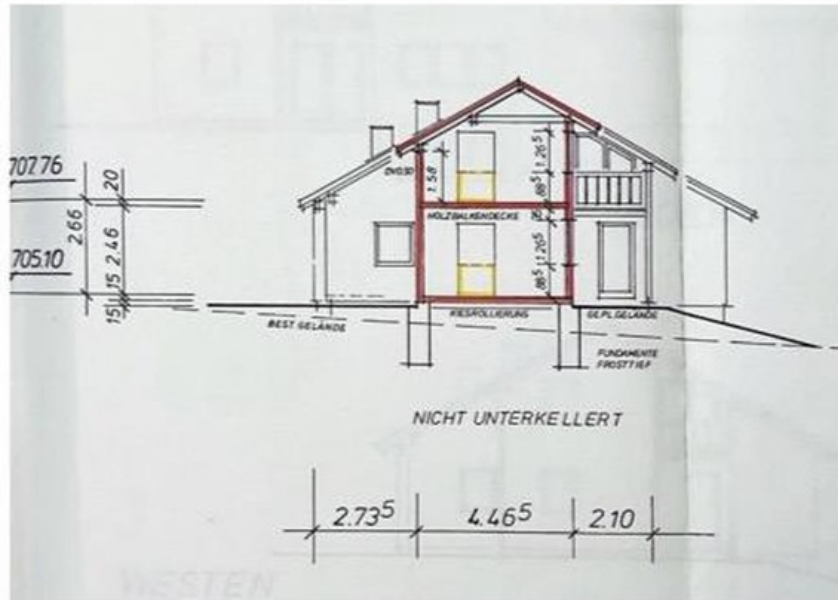
EG

# Exposé - Grundrisse



OG

# Exposé - Grundrisse



Anbau