

Exposé

Reihenhaus in Balingen

Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Garage, Stellplatz & Garten in Balingen



Objekt-Nr. OM-441858

Reihenhaus

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Eduard Kurz

72336 Balingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	141,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	104,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	124,80 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes und gepflegtes Reihemittelhaus aus dem Baujahr 1966 in einer ruhigen, beliebten und familienfreundlichen Wohnlage von Balingen. Auf einem sonnigen Grundstück von ca. 141 m² erwartet Sie ein solides, einladendes Zuhause mit hervorragender Bausubstanz – ideal für junge Paare, kleine Familien oder alle, die ein bezahlbares Eigenheim mit modernem Komfort und spannendem Gestaltungspotenzial suchen.

In den letzten Jahren wurde das Haus gezielt und mit Liebe modernisiert: Eine hochwertige, brandneue Einbauküche mit modernsten Elektrogeräten, zwei kürzlich erneuerte Fenster sowie eine elegante neue Hauseingangstür sorgen bereits heute für ein zeitgemäßes Wohngefühl, angenehmes Raumklima und deutlich verbesserte Energiewerte. Die Wohnbereiche präsentieren sich in einem stilvollen Mix aus hochwertigem Parkett, modernem Vinyl und gepflegtem Laminat.

Die Fenster sind durchgängig in modernem Standard mit hochwertiger Isolierverglasung und sehr guter Dichtigkeit ausgestattet – zwei davon wurden erst kürzlich modernisiert. Während die sichtbaren und täglich genutzten Bereiche bereits glänzen, bietet das Haus in den Bereichen Elektroinstallation und Dach (original, aber voll funktionsfähig) spannende Möglichkeiten für Ihre persönliche Note und zukünftige energetische Aufwertungen. Hier können Sie das Haus ganz nach Ihren Wünschen gestalten und gleichzeitig den Wert langfristig steigern. Das komplett unterkellerte Untergeschoss liefert reichlich flexiblen Stauraum sowie Platz für Hobby, Hauswirtschaftsraum oder ein Home-Office.

Ausstattung

Küche: Hochwertige, neuwertige Einbauküche inklusive moderner Markenelektrogeräte (im Preis enthalten) – Kochen auf höchstem Niveau vom ersten Tag an.

Fenster & Türen: In modernem Standard mit hochwertiger Isolierverglasung und sehr guter Dichtigkeit – zwei Fenster kürzlich erneuert.

Böden: Attraktiver Mix aus edlem Parkett im Wohnbereich, modernem Vinyl und gepflegtem Laminat.

Parken: Praktische und wertvolle Lösung! Eigene Garage sowie ein privater Außenstellplatz (1/7-Anteil) in nur ca. 1 Minute Fußweg vom Haus entfernt. Der Stellplatz bietet zusätzliches Potenzial zum Ausbau – ein echter Vorteil in dieser Lage.

Außenbereich: Kleine, grüne Fläche mit Terrasse – pflegeleicht und sonnig. Mit etwas Modernisierung und Ihrer persönlichen Note wird hier Ihr perfektes Refugium für Grillabende, Familienzeit oder entspannte Stunden im Freien.

Heizung: Zuverlässige Öl-Zentralheizung, die ein warmes und behagliches Zuhause garantiert.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Seriöse Makleranfragen sind willkommen. Wir schließen jedoch keinen Maklervertrag ab und behalten uns vor, das Haus auch direkt privat zu verkaufen.

Besichtigungstermine vereinbaren wir gerne nach einem kurzen telefonischen Vorgespräch. Für einen reibungslosen und seriösen Ablauf freuen wir uns, wenn Sie bereits eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder einen Nachweis ausreichender Liquidität vorbereitet haben. Das Haus ist nach Absprache kurzfristig verfügbar.

Lage

Ruhig, zentral und familienfreundlich – die perfekte Kombination.

Das Haus liegt in einer ruhigen, beliebten und grünen Wohnstraße in Balingen. Hier verbinden sich eine harmonische Nachbarschaft und ein idyllisches Wohnumfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäcker, Apotheken und mehr – sind fußläufig oder nur wenige Minuten entfernt.

Familien profitieren besonders von der unmittelbaren Nähe zu Kindergärten und Schulen. Pendler freuen sich über die exzellente Verkehrsanbindung: Die B27 erreichen Sie in kürzester Zeit und gelangen komfortabel nach Tübingen/Reutlingen oder Rottweil. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier absolute Ruhe und ein grünes, entspanntes Wohngefühl.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

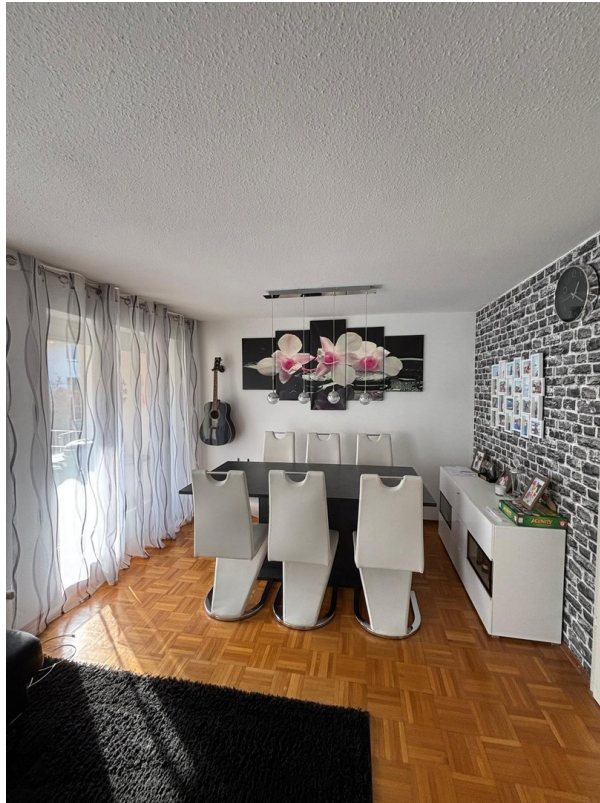
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	163,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Gartensicht II

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Einbauküche



Bad

Exposé - Galerie

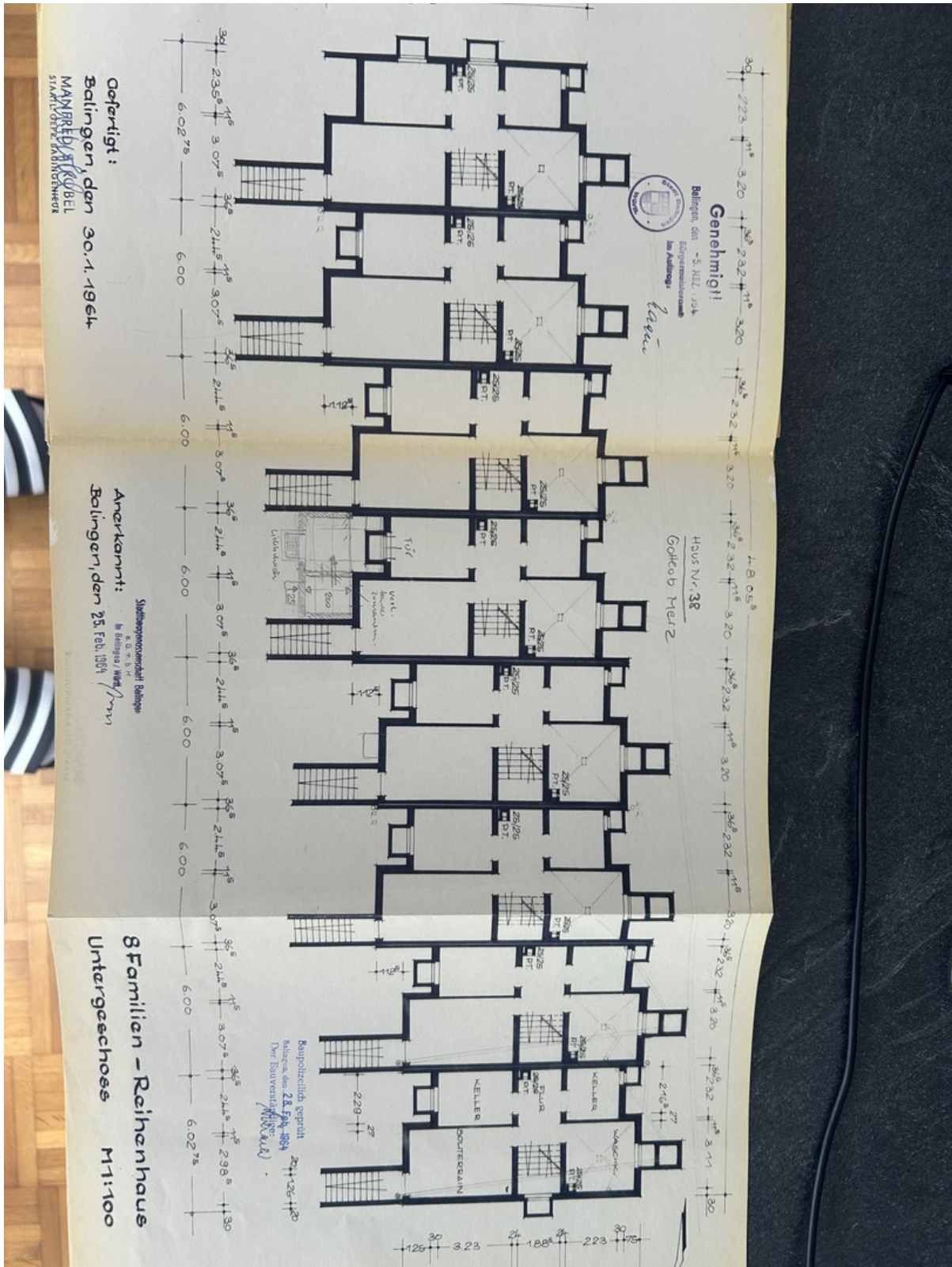


Treppengang



DG Kinderzimmer

Exposé - Grundrisse

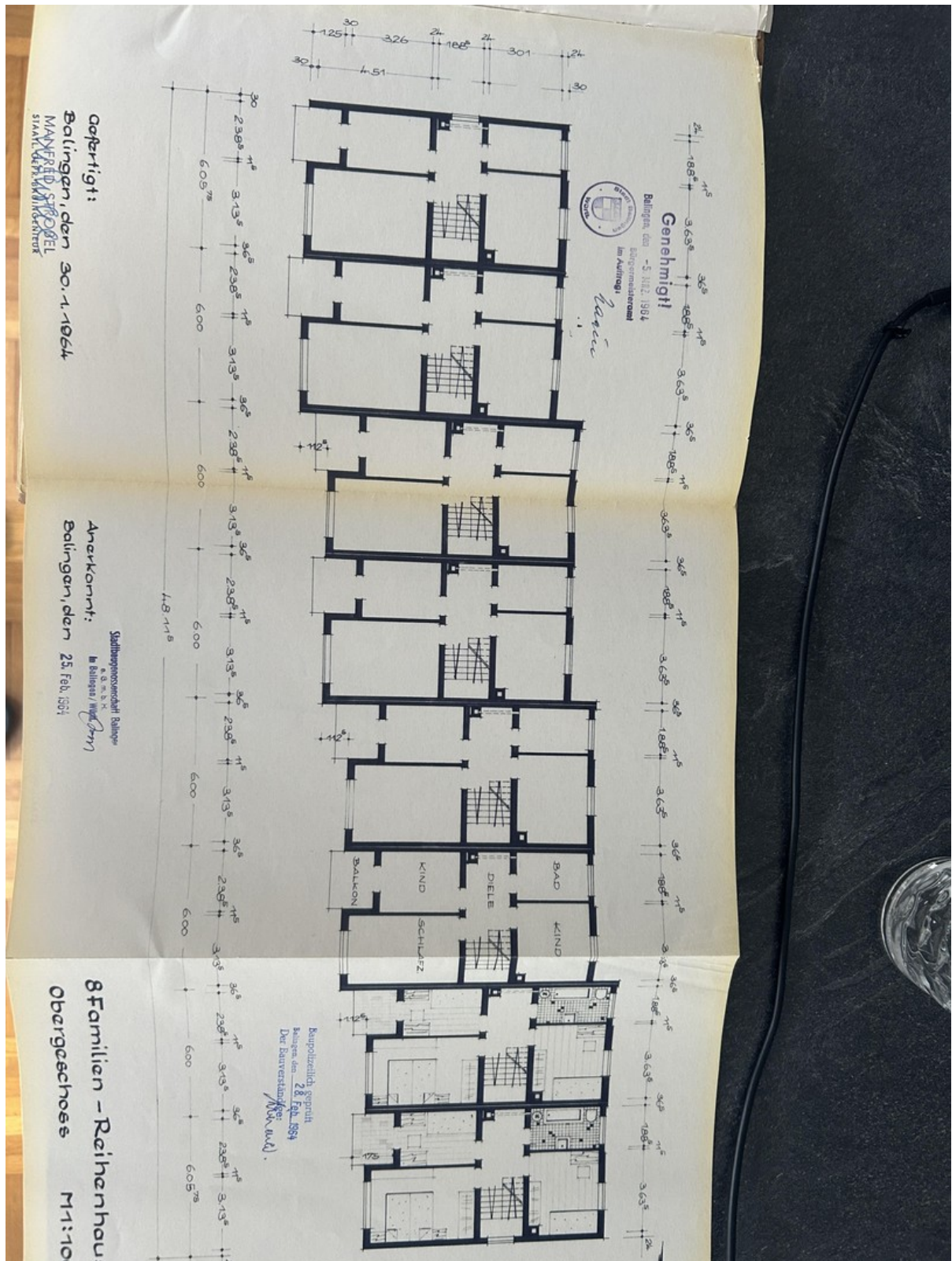


Grundriss I

[illegible]

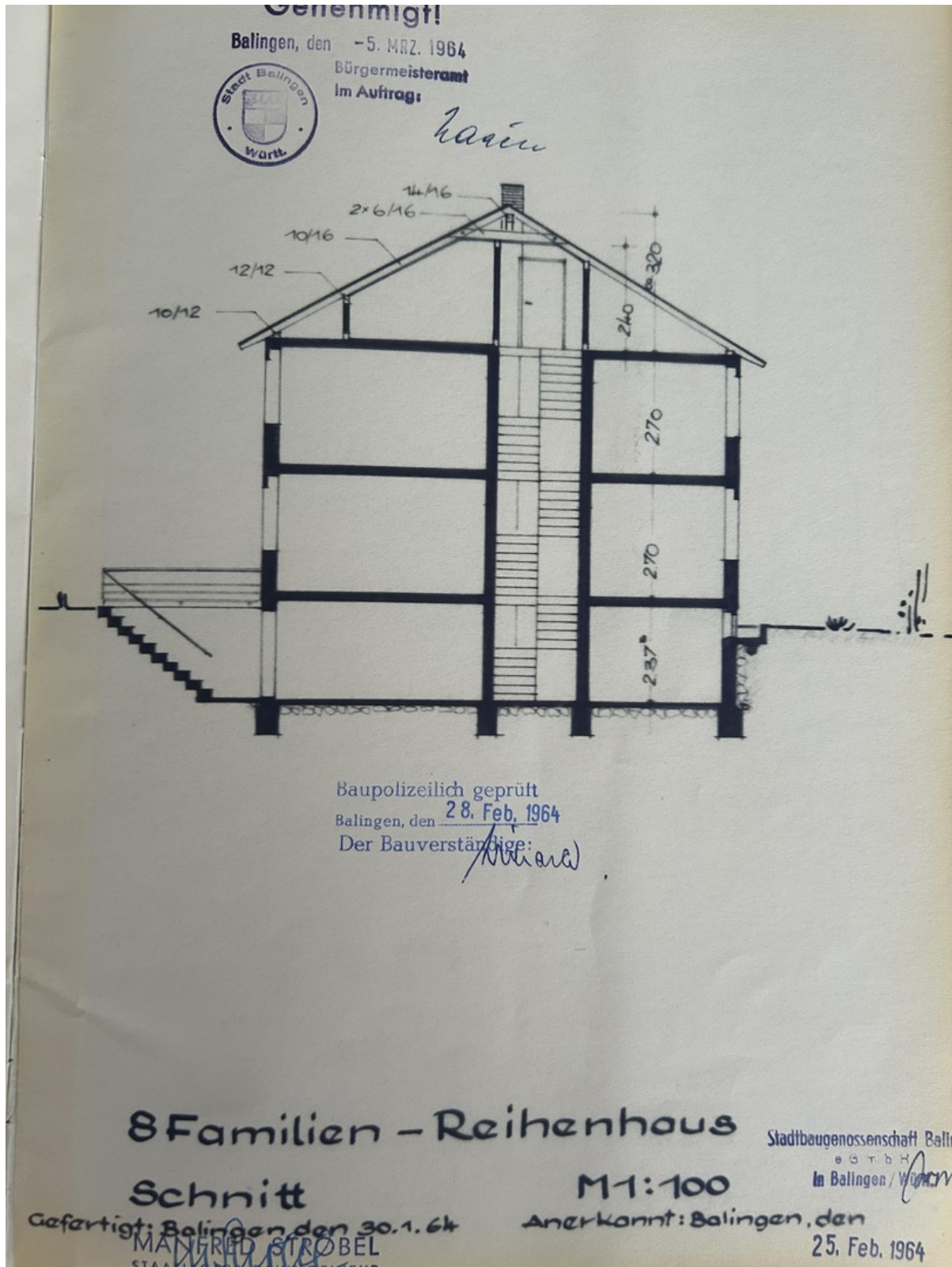
www.ohne-makler.net/expose/441858

Exposé - Grundrisse



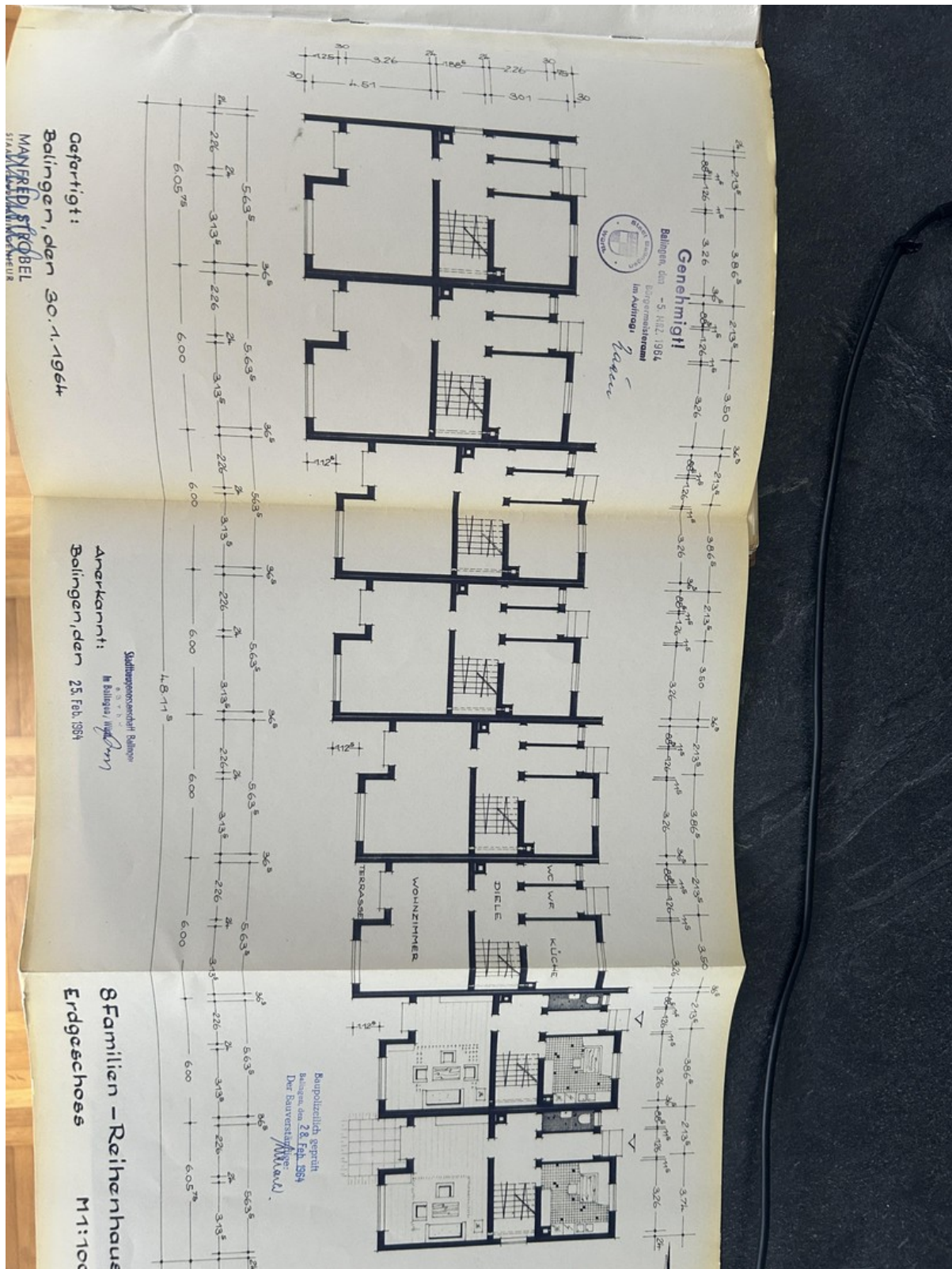
Grundriss III

Exposé - Grundrisse



Grundriss IV

Exposé - Grundrisse



Grundriss V