

# Exposé

## Bauernhaus in Balingen

### Ganzes Haus statt nur eine Wohnung



Objekt-Nr. **OM-444422**

### Bauernhaus

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander

72336 Balingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	269,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	156,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein ganzes Haus (zusammengelegtes Doppelhaus) mit viel Platz und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder für alle, die lieber ein Haus statt einer Wohnung suchen.

Das Haus eignet sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus:

Im Erdgeschoss lässt sich ein barrierefreier Wohnbereich nutzen, während der obere Bereich ideal für eine jüngere Generation ist. Alternativ besteht die Möglichkeit, das Objekt wieder in zwei separate Haushälften aufzuteilen.

Zusätzlich bietet der Dachboden weiteres Ausbaupotenzial.

Zum Haus gehören außerdem ein Garten, eine große Einfahrt sowie eine Garage mit Grube, ideal für Hobby-Schrauber.

Besichtigungen sind nach Absprache gerne möglich.

Energieausweis liegt vor.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Espachstraße befindet sich im Balinger Stadtteil Weilstetten, einer beliebten und ruhigen Wohnlage im Zollernalbkreis in Baden-Württemberg. Die Straße liegt in einem gewachsenen Wohngebiet und ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt. Das Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, eine geringe Verkehrsbelastung sowie eine insgesamt ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus.

Weilstetten überzeugt durch seine naturnahe Lage am Rand der Schwäbischen Alb. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Grünflächen, Wiesen und Waldgebiete, die vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bieten. Spaziergänge, Wanderungen oder Radtouren lassen sich direkt vor der Haustür starten und unterstreichen den hohen Erholungswert der Lage. Die landschaftlich reizvolle Umgebung trägt wesentlich zur Wohnqualität bei und spricht insbesondere Menschen an, die Ruhe und Natur schätzen.

Trotz der ruhigen und eher ländlich geprägten Umgebung ist die Anbindung an die Kernstadt Balingen sehr gut. Das Stadtzentrum ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten, Ärzten, Apotheken sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Schulen, Kindergärten und verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich sowohl im Ortsteil Weilstetten als auch in der nahegelegenen Innenstadt.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bewerten. Über die nahegelegenen Bundesstraßen bestehen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte und Regionen, unter anderem in Richtung Tübingen, Rottweil und Albstadt. Zudem ist der Stadtteil an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, wodurch auch ohne eigenes Fahrzeug eine gute Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Die Espachstraße selbst ist eine ruhige Anliegerstraße ohne nennenswerten Durchgangsverkehr. Dies sorgt für ein entspanntes Wohnumfeld und macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Paare sowie alle, die ein ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung bevorzugen. Gleichzeitig profitieren Berufspendler von der guten Anbindung an die regionalen Verkehrsachsen.

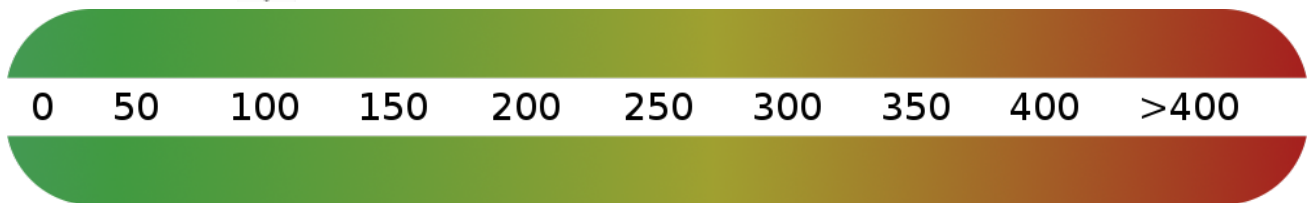
Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnahem Umfeld und guter Erreichbarkeit städtischer Infrastruktur. Damit stellt die Espachstraße eine attraktive Wohnlage mit hoher Lebensqualität dar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	103,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

