

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Balingen

### Traumhafte 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten in Top-Lage am Schiefersee – provisionsfrei!



Objekt-Nr. **OM-446059**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **429.000 €**

72336 Balingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	107,53 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	9,23 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	21.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.08.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*Daten im Überblick\*

- Kaufpreis: 429.000 €
- Tiefgaragenstellplatz: 17.000 €
- Außenstellplatz: 4.000 €
- Wohnfläche: ca. 108 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4 (3 Schlafzimmer)
- Baujahr/Erstbezug: 2017
- Energiestandard KfW EH 70
- Massivbauweise
- Bezugfertig: ab August 2026
- Provision: keine (Privatverkauf)

\*Objektbeschreibung\*

Wohnen im Naherholungsgebiet – direkt am Schiefersee!

Diese außergewöhnlich schöne 4- Zimmer-Erdgeschosswohnung in Balingen-Frommern vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung in bester Lage direkt am Schiefersee. Hier genießen Sie Ruhe, Natur und gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur – ideal für Familien, Paare oder alle, die barrierefreies Wohnen schätzen.

\*Highlights der Wohnung\*

- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offenem Konzept
- 3 gut geschnittene Zimmer zum Schlafen, für Kinder oder zur individuellen Gestaltung
- Ebenerdig & barrierefrei
- Elektrische Jalousien im Wohn- und Essbereich
- Sonnige Terrasse (teilüberdacht) mit großer elektrischer Markise & gepflegtem Garten
- Hochwertiges Gartenhaus von Biohort
- Tiefgaragenstellplatz & zusätzlicher Außenstellplatz
- Ruhiges Mehrfamilienhaus (nur 5 Einheiten im Haus)
- Angenehme Nachbarschaft in gepflegter Wohnanlage

\*Komfort auf hohem Niveau\*

- Badezimmer mit Dusche & Badewanne
- Zusätzliches Gäste-Bad mit Dusche und WC
- Tageslicht in allen Räumen
- Edle Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen
- Hochwertige Fliesen in den Bädern

\*Hochwertige Einbauküche inklusive\*

- Moderne Einbauküche mit Premium-Geräten
- Miele Kühlschrank & Miele Spülmaschine
- Neff Elektrogeräte
- Bora Induktionskochfeld mit integriertem Abzug

## Ausstattung

\*Weitere Ausstattung\*

- Praktischer, abschließbarer Kellerraum mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine, Trockner und Gefrierschrank
- Aufzug für bequemen Transport zwischen Tiefgarage/Keller und Wohnung
- Hausmeisterservice

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

\*Besichtigung & Kontakt\*

E-Mail an: siehe Kontaktdaten

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Bitte kontaktieren Sie uns bei Interesse über die hinterlegte E-Mail-Adresse mit folgenden Informationen:

- Persönliche Daten: Vollständiger Name, aktuelle Anschrift und eine Mobil oder Festnetz-Telefonnummer für Rückfragen
- Derzeit ausgeübter Beruf / Branche
- HaushaltsNettoeinkommen, Kindergeld separat
- Finanzierungsstatus: Liegt bereits eine Finanzierungsbestätigung und/oder ein Eigenkapitalnachweis in Höhe vor? (Ja/Nein/In Vorbereitung)
- Zeitliche Präferenzen für telefonische Erreichbarkeit und Besichtigungstermine
- Fragen, die Sie ggf. vorab klären möchten

Sichern Sie sich diese seltene Gelegenheit – eine hochwertige, barrierefreie Wohnung in absoluter Traumlage!

## Lage

\*Familienfreundlich & naturnah\*

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Balingen-Frommern direkt am Schiefersee.

- Naherholung direkt vor der Haustür
- Wunderschöner Spielplatz in unmittelbarer Nähe
- Kindergarten direkt nebenan
- Schulen in wenigen Minuten erreichbar
- Sehr gute Verkehrsanbindung, Zufahrt zu Bundesstraßen B463 und B27 in wenigen Minuten

- Bushaltestelle nur wenige Gehminuten entfernt
- Zug-Bahnhof in unmittelbarer Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten schnell erreichbar

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Diele 1

# Exposé - Galerie



Wohnen & Essen



Essen & Küche

# Exposé - Galerie



Diele 2



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gäste-Bad m. Dusche u. WC

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Garten - Terrasse Süd 1

# Exposé - Galerie



Garten - Terasse Süd 2



Garten - Terasse Süd 3

# Exposé - Galerie



Garten - Terrasse West 1



Schiefersee

# Exposé - Grundrisse

Grundriss Haus 2.  
Erdgeschoss.



**Wohnung 2.1**  
Wohnfläche ca. 109,7 m<sup>2</sup>



4-Raum-Wohnung mit großer  
Terrasse und Sondernutzungsrecht  
für den Garten.

Hochstmaß an Individualität  
durch Grundrissalternativen.  
Der Grundriss passt noch nicht  
so recht zu Ihnen? Sprechen Sie  
mit uns, wir finden eine Lösung.

# Exposé - Grundrisse

