

# Exposé

## Wohnung in Balingen

### Frisch sanierte 4,5-Zimmer-Wohnung im Herzen von Balingen



Objekt-Nr. **OM-446732**

#### Wohnung

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:  
Marc Vogel

72336 Balingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	464 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 4,5-Zimmer-Wohnung im 7. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses begeistert mit einer durchdachten Raumaufteilung, viel Tageslicht und einem beeindruckenden Ausblick auf die Schwäbische Alb.

Auf ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger, offen gestaltetem Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche und großer Fensterfront. Ein besonderes Highlight ist der ca. 12 m<sup>2</sup> große Balkon, welcher dazu einlädt die Abendsonne und den Blick über die Stadt zu genießen.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein modernes Bad mit begehbare Dusche, ein separates WC sowie ein einladender Eingangsbereich runden das komfortable Wohnkonzept ab.

Ein Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und sicheres Parken im Zentrum ermöglicht, gehört ebenfalls zur Wohnung und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Zudem steht ein eigener, großzügiger Kellerraum zur Verfügung.

Umfassende Sanierung in 2026:

Im Jahr 2026 wurde die Wohnung umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen, modernen Wohnstandard.

Im Zuge der Sanierung wurde die gesamte Elektroinstallation der Wohnung erneuert und zukunftssicher ausgelegt. Auch der Balkon wurde in die elektrische Versorgung integriert, sodass hier zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bereitstehen.

Das Badezimmer wurde im Rahmen der Sanierung vollständig erneuert. Dabei wurden die Leitungen für Heizung, Abwasser sowie Kalt- und Warmwasser ausgetauscht. Ergänzt wird die moderne Ausstattung durch eine großzügige, begehbare Dusche, neue Sanitäreinrichtungen inklusive Badheizkörper sowie stilvollen Fliesen. Eine moderne Deckenbeleuchtung mit integrierten LED-Spots sorgt für eine zeitgemäße Lichtatmosphäre.

Auch das separate WC wurde umfassend modernisiert und mit neuen Fliesen sowie zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Ein wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten sowie eine ebenfalls stilvolle Beleuchtung mit LED-Spots unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck.

Darüber hinaus wurden in der gesamten Wohnung alle Wände neu verputzt und frisch gestrichen, wodurch ein modernes und einheitliches Wohnambiente geschaffen wurde. Sämtliche Türzargen sowie Türblätter wurden erneuert und harmonisch in das Gesamtbild integriert. Ein neuer, ansprechender Bodenbelag in Holzoptik in allen Räumen rundet die umfassende Modernisierung ab.

Gebäudebeschreibung:

Das im Jahr 1970 erbaute Gebäude wurde kontinuierlich instandgehalten und modernisiert. Zu den jüngsten Maßnahmen zählen die Erneuerung des Aufzugs, die Modernisierung des Treppenhauses sowie die umfassende Überarbeitung des privaten Spielplatzes, welcher den Anwohnern zur Verfügung steht. Gepflegte Grünflächen und ein zuverlässiger Hausmeisterservice, der sich um Reinigung, Winterdienst und Außenanlagen kümmert, sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Heizungsanlage des Hauses stammt aus dem Jahr 2011 und wurde 2023 mit einem modernem Blockheizkraftwerk (BHKW) ergänzt. Der erzeugte Strom versorgt das Gebäude direkt, wodurch kein externer Stromanbieter benötigt wird. Die generierten Einnahmen werden größtenteils den Instandhaltungsrücklagen gutgeschrieben, was langfristig die finanzielle Stabilität der Eigentümergemeinschaft stärkt. Die Energieeffizienzklasse C mit einem Endenergieverbrauch von 86 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) unterstreicht die solide energetische Basis der Immobilie.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Verkauf ohne Makler, daher fällt keine Maklerprovision an.

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in beliebter und zentrumsnaher Wohnlage von Balingen. Das Stadtzentrum befindet sich nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Schulen, Kindergärten und der Bahnhof sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Balingen überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Ein besonderer Pluspunkt ist der hohe Freizeitwert der Region: Die Schwäbische Alb liegt praktisch vor der Haustür und bietet ideale Bedingungen für Erholung und sportliche Aktivitäten.

Auch die überörtliche Anbindung ist verkehrstechnisch durch den direkten Anschluss an die B 27 günstig. Die A81 in Richtung Stuttgart/Bodensee erreichen Sie in nur ca. 15 Autominuten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Offener Wohn-/Essbereich\_3

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer\_2

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Offener Wohn-/Essbereich\_2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer\_2

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Separates WC



Fensterfront offener Wohn-/Ess

# Exposé - Galerie



Balkon mit Weitblick



Ausblick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Küche mit offenem Wohn-/Essber



Gebäude Außenansicht

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss