

Exposé

Erdgeschosswohnung in Balingen

Helle, großzügige 3-Zimmerwohnung mit Balkon



Objekt-Nr. **OM-454535**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Gudrun Hittinger

Balinger Straße 50
72336 Balingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1993	Mietsicherheit	3.300 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	99,50 m ²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	8,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	137 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	237 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ankommen, aufatmen, wohlfühlen: Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung verbindet ein helles Raumgefühl mit moderner Ausstattung und besonderem Wohncharakter.

Schon der offene Wohn- und Essbereich wirkt außergewöhnlich einladend. Die beeindruckende Raumgröße, große Fensterflächen und elegante Rundbögen schaffen eine Atmosphäre, die man in vielen Wohnungen vergeblich sucht. Die stilvolle Design-Wand mit integriertem Bioethanol-Kamin setzt einen besonderen Akzent und macht den Wohnbereich zum echten Mittelpunkt der Wohnung.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Singles mit Platzbedarf oder kleine Familien, die großzügiges Wohnen, Komfort und eine zentrale Lage verbinden möchten. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen angenehmen Platz zum Entspannen.

Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für bequemes, sicheres Parken direkt am Haus.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und moderne Ausstattung. Im großzügigen Wohnbereich sorgen Echtholzböden in Fliesenoptik für ein stilvolles, pflegeleichtes Ambiente. In den Schlafräumen schafft edles Eichenparkett eine warme und wohnliche Atmosphäre.

Das moderne Tageslichtbad ist mit einer ebenerdigen Dusche, Glasabtrennung und hochwertigem Regendusssystem ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- 3 Zimmer
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- architektonische Rundbögen
- Design-Wand mit integriertem Bioethanol-Kamin
- große Fensterflächen mit grünem Ausblick
- Schallschutzfenster
- Balkon
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche
- separates Gäste-WC
- Echtholzböden in Fliesenoptik
- Eichenparkett in den Schlafräumen
- Tiefgaragenstellplatz
- Hausmeisterservice
- Gasheizung
- Verbrauchsausweis vorhanden
- Endenergieverbrauch: 109 kWh/(m²a)
- Heizkosten in den Nebenkosten enthalten
- Baujahr 1993

- letzte Renovierung 2022

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Kein Schneeräumen oder Kehrwoche.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich angenehm ruhiger Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke und Post sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Ebenso Kindergärten, Grund-, Werkreal-, Realschule und Waldorfschule.

Damit bietet die Lage kurze Wege im Alltag und eine sehr gute Infrastruktur – ideal für alle, die gerne zentral wohnen, aber dennoch Wert auf eine entspannte Wohnatmosphäre legen. Durch die vorhandenen Schallschutzfenster bleibt es in der Wohnung trotz guter Erreichbarkeit angenehm ruhig.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	109,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



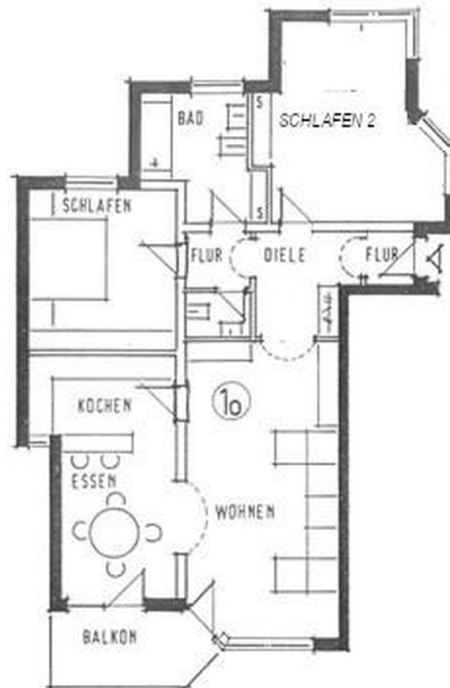
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Grundriss



Exposé - Grundrisse

Grundriss

