

# Exposé

## Wohnung in Balingen

**Lichtdurchflutete 4,5 Zimmer Wohnung - frisch saniert  
und zentral gelegen**



Objekt-Nr. OM-471593

### Wohnung

Verkauf: **309.000 €**

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.	361 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese hochwertig modernisierte 4,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 7. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Balingen. Auf rund 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, helle Wohnräume und ein traumhafter Ausblick bis zur Schwäbischen Alb.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine offene Gestaltung sowie die großen Fensterflächen, die den Raum mit Tageslicht durchfluten. Von hier gelangen Sie direkt auf den rund 12 m<sup>2</sup> großen Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden mit herrlicher Abendsonne genießen können.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Ein modernes Badezimmer mit großzügiger, bodengleicher Dusche sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Ein eigener Kellerraum bietet viel Stauraum. Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten und ermöglicht komfortables Parken direkt im Haus.

Modernisierung auf einen Blick:

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen, hochwertigen Zustand.

Im Rahmen der Sanierung wurden unter anderem folgende Arbeiten durchgeführt:

komplette Erneuerung der Elektroinstallation inklusive Erweiterung auf den Balkon

vollständig modernisiertes Badezimmer mit neuer Verrohrung, großzügiger begehbare Dusche und modernen Sanitärobjekten

separates WC mit neuer Ausstattung

neue Bodenbeläge in Holzoptik in allen Wohnräumen

neue Innentüren und Türzargen

frisch verputzte und gestrichene Wände

moderne Deckenbeleuchtung mit integrierten LED-Spots in Bad und WC

Dadurch entstand ein harmonisches Gesamtbild mit einem modernen Wohnambiente, das sofort überzeugt.

Gebäude:

Das im Jahr 1970 errichtete Mehrfamilienhaus wurde kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. Zu den jüngsten Maßnahmen zählen unter anderem die Erneuerung der Aufzüge, die Modernisierung der Treppenhäuser sowie die Neugestaltung des privaten Spielplatzes.

Ein zuverlässiger Hausmeisterservice übernimmt die Pflege der Außenanlagen, den Winterdienst sowie die Reinigung der Gemeinschaftsflächen.

Die Heizungsanlage wurde 2011 erneuert und 2023 durch ein modernes Blockheizkraftwerk ergänzt. Der erzeugte Strom versorgt das Gebäude direkt, wodurch zusätzliche Einnahmen für die Eigentümergemeinschaft entstehen und langfristig zur Stabilität der Rücklagen beitragen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug

## 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

# Exposé - Galerie



Fensterfront offener Wohn-/Ess

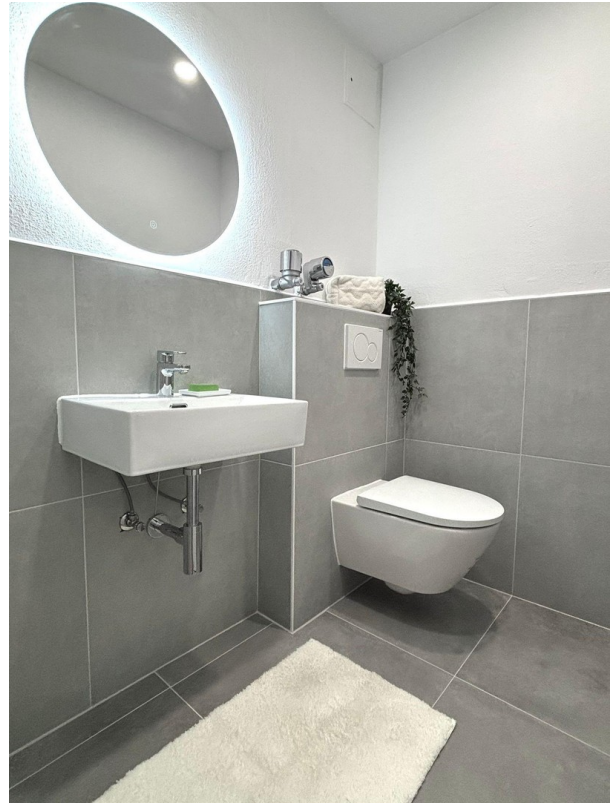


Elternschlafzimmer\_2

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Separates WC



Offener Wohn-/Essbereich\_2

# Exposé - Galerie



Balkon mit Weitblick



Ausblick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer\_2



Offener Wohn-/Essbereich\_3

# Exposé - Galerie



Gebäude Außenansicht



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss