

# Exposé

## Wohnung in Balingen

### Modernisierte 4,5-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und Tiefgarage in Balingen



Objekt-Nr. OM-473456

#### Wohnung

Verkauf: **309.000 €**

72336 Balingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1970	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	106,43 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	361 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer hochwertigen Modernisierung, einem durchdachten Grundriss und einer zentralen Lage in Balingen. Es erwarten Sie helle Räume, ein großzügiger Wohnbereich sowie ein herrlicher Ausblick bis zur Schwäbischen Alb.

Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum großzügigen Balkon. Hier genießen Sie sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden mit einem beeindruckenden Blick über Balingen.

Drei flexibel nutzbare Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder Gäste. Das stilvoll modernisierte Badezimmer verfügt über eine großzügige, bodengleiche Dusche und hochwertige Sanitärausstattung. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Umfassend modernisiert

Die Wohnung wurde mit viel Sorgfalt umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, sofort bezugsfertigen Zustand.

Im Rahmen der Modernisierung wurden unter anderem folgende Arbeiten durchgeführt:

- Erneuerung der kompletten Elektroinstallation inklusive zusätzlicher Stromversorgung auf dem Balkon
- Modernisierung des Badezimmers mit neuer Verrohrung, bodengleicher Dusche und hochwertigen Sanitärobjekten
- Modernisierung des separaten WCs
- Verlegung neuer, pflegeleichter Bodenbeläge in moderner Holzoptik
- Erneuerung sämtlicher Innentüren und Türzargen
- Neu verputzte und frisch gestrichene Wände
- Integrierte LED-Deckenspots im Bad und WC

Das Ergebnis ist ein modernes Wohnambiente mit hochwertiger Ausstattung, das ohne weiteren Renovierungsaufwand bezogen werden kann.

Das Gebäude

Das gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1970 wurde laufend instandgehalten und in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert. Dazu zählen unter anderem die Erneuerung der Aufzüge, die Modernisierung der Treppenhäuser sowie die Neugestaltung des privaten Spielplatzes.

Ein Hausmeisterservice kümmert sich zuverlässig um die Pflege der Außenanlagen, den Winterdienst und die Reinigung der Gemeinschaftsflächen.

Auch die Haustechnik wurde zukunftsorientiert weiterentwickelt: Die Heizungsanlage wurde bereits 2011 erneuert und 2023 um ein modernes Blockheizkraftwerk ergänzt. Der selbst erzeugte Strom kommt dem Gebäude zugute und trägt dazu bei, die Eigentümergemeinschaft langfristig wirtschaftlich zu entlasten.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug

**Lage**

Zentral wohnen und dennoch die Natur in unmittelbarer Nähe genießen – genau das bietet diese Wohnlage. Die Balingen Innenstadt erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und der Bahnhof befinden sich praktisch vor der Haustür und machen den Alltag besonders komfortabel.

Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Schwäbischen Alb, die mit ihren zahlreichen Wander- und Radwegen einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet. Dank der direkten Anbindung an die B27 sowie der nur etwa 15 Minuten entfernten A81 sind auch Stuttgart, der Bodensee und die umliegenden Wirtschaftsstandorte schnell erreichbar.

**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



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Fensterfront Wohnbereich



Balkon

# Exposé - Galerie



Offener Wohn-/Essbereich\_2



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Offener Wohn-/Essbereich\_3

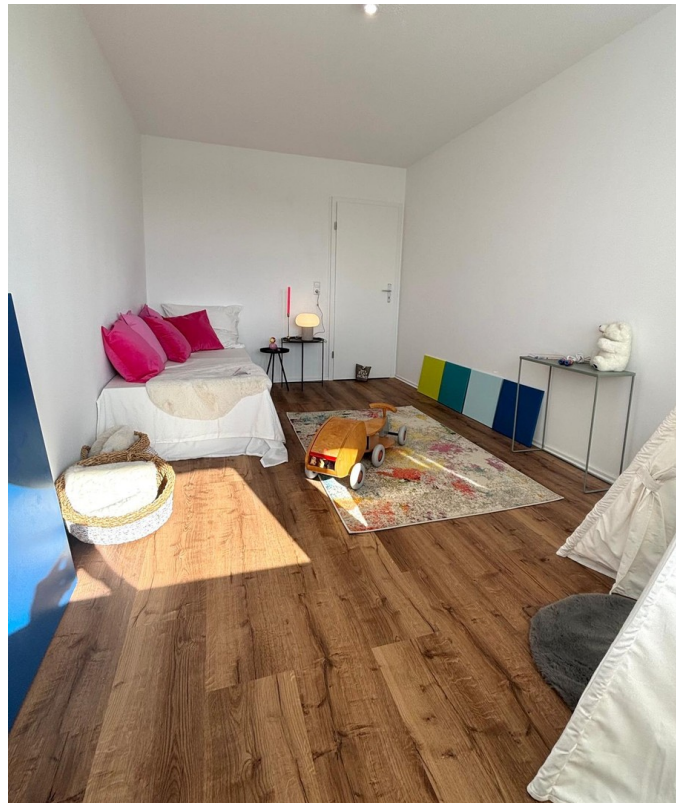


Separates WC

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer\_2

# Exposé - Galerie



Küche



Gebäude

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss