

Balingen: Seltenes Gartengrundstück in beliebter Wohnlage, Reihenhaus mit viel Potenzial und Garage!





Eckdaten

Wohnfläche	ca. 80 m ²
Grundstücksgröße	ca. 280 m ²
Kaufpreis	198.000,00 €
Außen-Provision	Vermittlungs- / Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer auf dem Kaufpreis.
Verfügbar ab	Nach Absprache
Baujahr	1958
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	379,93 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Beschreibung

Es gibt Lagen, in die verliebt man sich auf den ersten Blick – und genau so eine ist hier zu haben. Dieses Reihenmittelhaus in Balingen ist wie geschaffen für kleine Familien und Paare, die sich ein eigenes Zuhause im Grünen wünschen: eine wunderschöne, ruhige und zugleich zentrale Wohngegend mit gewachsener Nachbarschaft, viel Grün, kurzen Wegen und der Innenstadt in greifbarer Nähe.

Das absolute Herzstück ist das Grundstück. Ein langes, tief geschnittenes Gartengrundstück erstreckt sich bis zur rückwärtigen Straße und schenkt Ihnen ein Maß an Freiraum, das in dieser zentralen Lage selten ist. Hier spielen Kinder im Grünen, hier wird gegärtnert, gegrillt und gelebt. Vom sonnigen Balkon im Obergeschoss genießen Sie den weiten Blick über die rückwärtigen Gärten ins Grüne. Ein echtes Stück Lebensqualität.

Das Haus selbst stammt aus dem Jahr 1958 und bietet eine überschaubare, gut nutzbare Raumaufteilung über mehrere Ebenen, die ideal zu einem kleinen Familien- oder Paarhaushalt passt: Wohnbereich, Essplatz und Einbauküche im Erdgeschoss, Schlafräume und Tageslichtbad mit Balkonzugang im Obergeschoss, dazu ein ausgebauter Spitzboden mit zwei Dachfenstern und ein großer Vollkeller.

Lage

Die Lage ist das große Pfund dieses Hauses. Es liegt in einem der schönsten, familienfreundlichen Wohngebiete von Balingen, der Kreisstadt des Zollernalbkreises am Rand der Schwäbischen Alb. Ruhige Wohnstraßen, gewachsene Nachbarschaft, viel Grün und gepflegte Gärten prägen das Umfeld, und dennoch ist man zentrumsnah und mitten im Leben. Diese seltene Kombination aus Ruhe, Natur und kurzen Wegen macht den besonderen Reiz aus.

Für Familien ist die Umgebung ein Glücksfall. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen liegen im Stadtgebiet, ergänzt durch Spielplätze, Sportstätten sowie das Frei- und Hallenbad. Kinder wachsen hier sicher und naturnah auf, mit Spielkameraden in der Nachbarschaft und Grünflächen direkt vor der Tür.

Für den täglichen Bedarf ist umfassend gesorgt: Supermärkte, Bäcker, Discounter, Drogerie, Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar. Die lebendige Balingener Innenstadt mit Marktplatz, Stadtkirche, Wochenmarkt, Cafés und Geschäften liegt nur eine kurze Fahrt entfernt und lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Auch für Naturliebhaber und Aktive ist die Lage ein Traum. Wander- und Radwege entlang der Eyach, die Höhen der Schwäbischen Alb mit dem Hausberg Lochen und zahlreiche Ausflugsziele beginnen praktisch vor der Haustür. Wer Erholung im Grünen sucht, findet sie hier täglich.

Für Pendler ist die Anbindung ebenso attraktiv. Über die Bundesstraße B27 erreichen Sie zügig Hechingen, Tübingen und den Großraum Stuttgart, in der Gegenrichtung Albstadt. Der Bahnhof Balingen (Württemberg) sorgt für eine komfortable Verbindung in die Region.

Kurz gesagt: eine wunderschöne, familienfreundliche und doch zentrale Lage mit einem Grundstück, das in dieser Form selten ist. Genau das macht dieses Zuhause so besonders.

Ausstattung Beschreibung

Das Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1958 in solider, massiver Bauweise errichtet und ist beidseitig angebaut. Wichtig für eine realistische Einschätzung: Das Objekt ist ein Sanierungsfall. Ein Großteil der Gewerke stammt noch aus der Erbauungszeit und muss grundlegend erneuert oder modernisiert werden. Wer das Haus erwirbt, sollte ein entsprechendes Sanierungsbudget einplanen, wird dafür aber mit einer soliden Bausubstanz und großem Gestaltungsspielraum belohnt.

Den größten Handlungsbedarf gibt es bei der Elektrik: Die Installation befindet sich noch im baujahrestypischen Zustand mit alten Schraubsicherungen und muss vollständig erneuert und auf den heutigen Sicherheitsstandard gebracht werden. Ebenso betrifft die Sanierung den kompletten Innenausbau, also Bäder, Bodenbeläge, Innentüren, Wand- und Deckenoberflächen. Beheizt wird das Haus derzeit über eine Zentralheizung mit Viessmann-Ölbrenner aus dem Jahr 2011 und drei Öltanks im Keller. Erneuerbare Energien sind nicht eingebunden, sodass auch hier mittelfristig eine Erneuerung der Wärmeerzeugung und eine bessere Dämmung sinnvoll sind. Die Fenster sind als Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgeführt.

Die Wohnräume verteilen sich über Erdgeschoss, Obergeschoss und den ausgebauten Spitzboden. Im Erdgeschoss liegen Wohnbereich, Essplatz und die Einbauküche, im Obergeschoss die Schlafräume, das gefliste Tageslichtbad und der Balkon. Ein echtes Plus ist der große, Vollkeller mit Heizungsraum und Vorratsraum. Außen verfügt das Anwesen über eine eigene Garage. Das langgestreckte Gartengrundstück reicht bis zur rückwärtigen Straße. Rechtlich überzeugt das Objekt durch ein lastenfreies Grundbuch ohne eingetragene Baulasten.

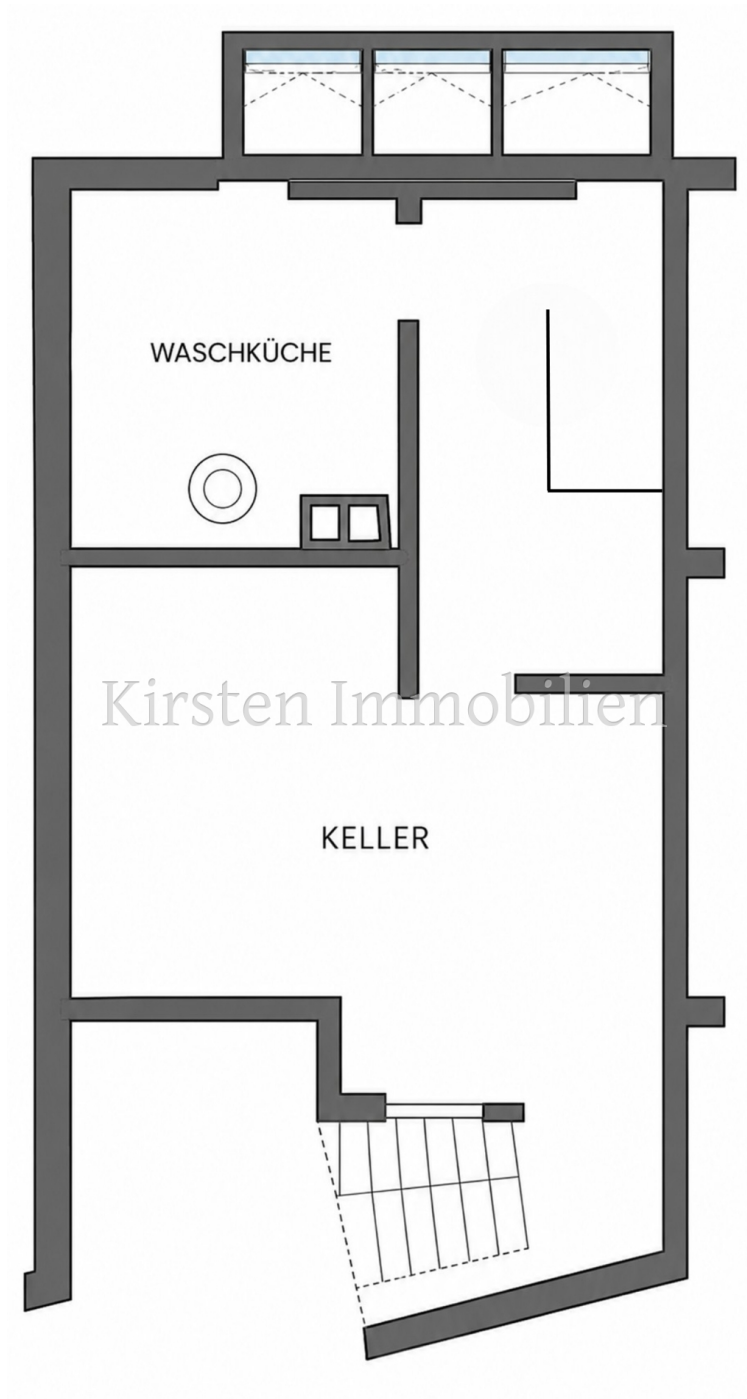
Aktuell ist das Haus noch vermietet und damit ideal als Kapitalanlage mit Perspektive auf spätere Eigennutzung.

Sonstige Angaben

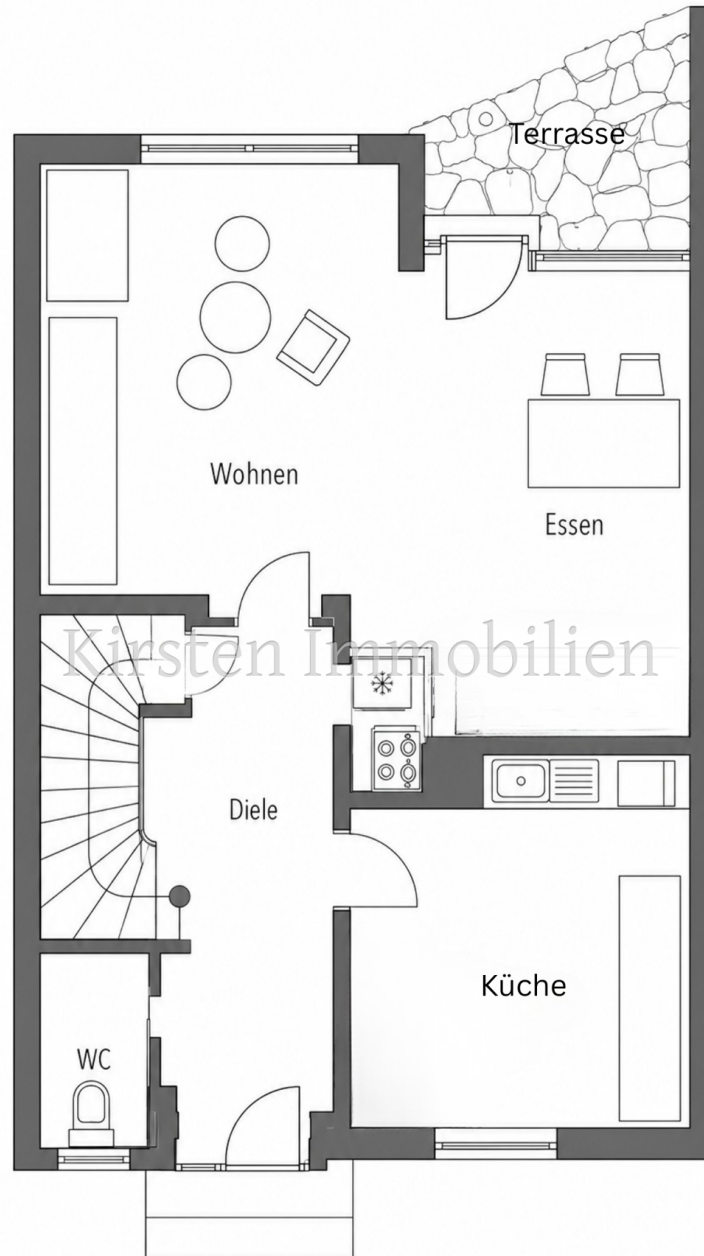
Wir bieten dieses Objekt im Alleinauftrag an und senden Ihnen auf Anfrage gerne ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Bildern zu. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können. Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir als Makler der Immobilie lediglich die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellten Informationen und Objektunterlagen weitergeben und keine eigenständige technische oder bauliche Prüfung der Immobilie vorgenommen haben. Dies betrifft insbesondere, aber nicht ausschließlich, potenzielle Feuchtigkeits- oder Schimmelschäden sowie sonstige bauliche Mängel. Eine Gewährleistung oder Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben und Objektunterlagen übernehmen wir daher nicht. Dieses Angebot ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt und darf ohne schriftliche Einwilligung der Fa. Kirsten Immobilien e.K. nicht an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz in Höhe der genannten Provision.

Bitte beachten Sie, dass die in diesem Exposé enthaltenen Informationen sowie die Objektunterlagen ausschließlich auf den Angaben des Verkäufers beruhen und ohne Gewähr weitergegeben

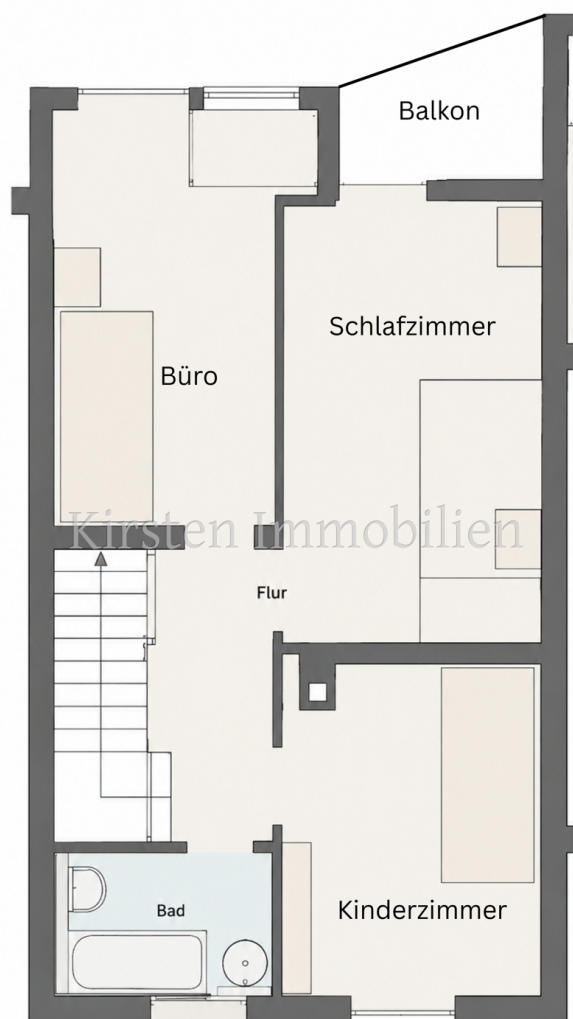
werden. Wir empfehlen Kaufinteressenten ausdrücklich, die Immobilie eigenständig zu überprüfen, um den Zustand und mögliche Mängel selbstständig zu bewerten.



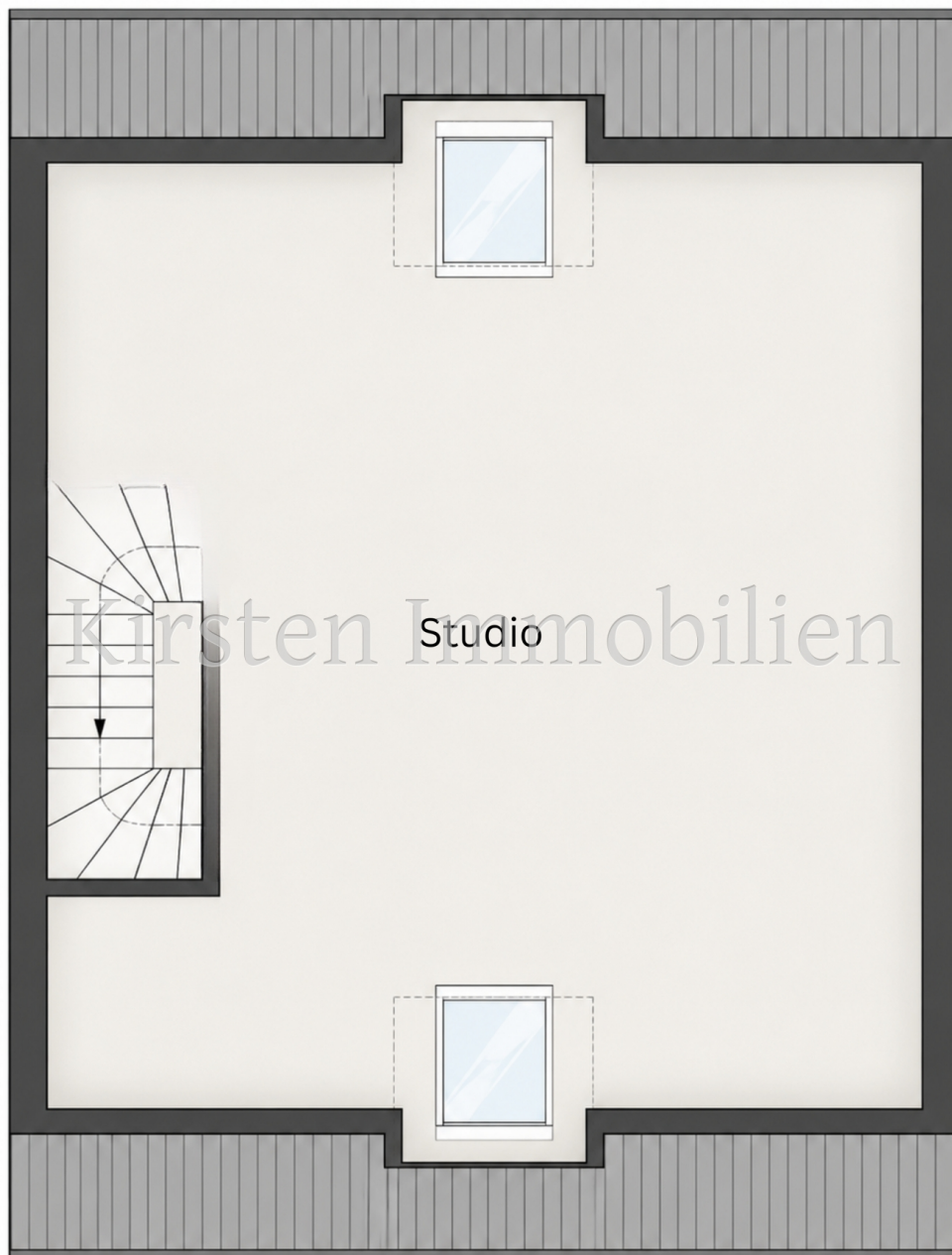
Grundriss UG



Grundriss EG



Grundriss OG



Studio