IMMOBILIENANGEBOT

KIRSTEN IMMOBILIEN

Baujahr 2014 in Balingen-Frommern: Modernes Familienhaus mit PV, Speicher und beheiztem Pool!





Mitglied im ivd DIE IMMOBILIEN UNTERNEHMER.

Büro Balingen
Stettiner Straße 1 · 72336 Balingen
Telefon 0 74 33 - 9 02 26 84 · Telefax - 2 60 28 68

Büro Dormettingen
Fliederstraße 6 · 72358 Dormettingen
Telefon 0 74 27 - 9 10 30 · Telefax - 9 10 31

Erik Kirsten Immobilien e.K. · info@kirsten-immo.de · **www.kirsten-immo.de**

IMMOBILIENANGEBOT

KIRSTEN IMMOBILIEN













Mitglied im ivd DIE IMMOBILIEN UNTERNEHMER.

Büro Balingen
Stettiner Straße 1 · 72336 Balingen
Telefon 0 74 33 - 9 02 26 84 · Telefax - 2 60 28 68

Büro Dormettingen
Fliederstraße 6 · 72358 Dormettingen
Telefon 0 74 27 - 9 10 30 · Telefax - 9 10 31

Erik Kirsten Immobilien e.K. · info@kirsten-immo.de · **www.kirsten-immo.de**

IMMOBILIENANGEBOT

KIRSTEN IMMOBILIEN













Mitglied im ivd DIE IMMOBILIEN UNTERNEHMER.

Büro Balingen
Stettiner Straße 1 · 72336 Balingen
Telefon 0 74 33 - 9 02 26 84 · Telefax - 2 60 28 68

Büro Dormettingen
Fliederstraße 6 · 72358 Dormettingen
Telefon 0 74 27 - 9 10 30 · Telefax - 9 10 31

Erik Kirsten Immobilien e.K. · info@kirsten-immo.de · **www.kirsten-immo.de**

IMMOBILIENANGEBOT

KIRSTEN IMMOBILIEN













Mitglied im ivd DIE IMMOBILIEN UNTERNEHMER.

Büro Balingen
Stettiner Straße 1 · 72336 Balingen
Telefon 0 74 33 - 9 02 26 84 · Telefax - 2 60 28 68

Büro Dormettingen
Fliederstraße 6 · 72358 Dormettingen
Telefon 0 74 27 - 9 10 30 · Telefax - 9 10 31

Erik Kirsten Immobilien e.K. · info@kirsten-immo.de · **www.kirsten-immo.de**





Büro Balingen
Stettiner Straße 1 · 72336 Balingen
Telefon 0 74 33 - 9 02 26 84 · Telefax - 2 60 28 68

Büro Dormettingen
Fliederstraße 6 · 72358 Dormettingen
Telefon 0 74 27 - 9 10 30 · Telefax - 9 10 31

Erik Kirsten Immobilien e.K. · info@kirsten-immo.de · **www.kirsten-immo.de**

Eckdaten

Wohnfläche	ca. 163 m^2
Grundstücksgröße	ca. 394 m^2
Kaufpreis	685.000,00 €
Außen-Provision	Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer auf dem Kaufpreis.
Verfügbar ab	nach Absprache
Baujahr	2014
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	21,5 kWh/(m^2a)
Energieeffizienzklasse	A+

Beschreibung

Willkommen in Balingen-Frommern! Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2014 verbindet moderne Architektur, durchdachte Haustechnik und einen Garten, der mit beheiztem Pool und überdachter Terrasse zum Urlaub zu Hause einlädt.

Schon beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre: Eine offene Treppe mit massiven Holzstufen prägt den Eingangsbereich, Fliesen in warmer Holzoptik und viel Tageslicht bestimmen das Erdgeschoss. Herzstück ist der großzügige Wohnbereich mit Kaminofen, der fließend in Essbereich und Küche übergeht. Die moderne Einbauküche mit Kochinsel bleibt im Haus. Große Fensterfronten öffnen den Raum zur Terrasse und zum Pool, sodass Innen und Außen im Sommer miteinander verschmelzen. Ein Arbeitszimmer für das Homeoffice, ein Gästebad und ein praktischer Hauswirtschaftsraum ergänzen das Erdgeschoss.

Im Dachgeschoss finden Eltern und Kinder ihren eigenen Bereich: ein Schlafzimmer mit begehbarer Ankleide, drei Kinderzimmer und ein helles Tageslichtbad mit Eckbadewanne, bodengleicher Dusche und Doppelwaschtisch. Ganz oben wartet das Studio unter dem Dachfirst mit sichtbarem Holzbalken, ideal als Büro, Fitnessraum oder Rückzugsort für Jugendliche.

Draußen beginnt Ihr privater Erholungsort: Die überdachte Terrasse mit Lamellendach schützt vor Sonne und Regen, der beheizte Pool sorgt für Abkühlung an heißen Tagen, und die gepflegte

Büro Balingen
Stettiner Straße 1 · 72336 Balingen
Telefon 0 74 33 - 9 02 26 84 · Telefax - 2 60 28 68
Büro Dormettingen
Fliederstraße 6 · 72358 Dormettingen
Telefon 0 74 27 - 9 10 30 · Telefax - 9 10 31
Erik Kirsten Immobilien e.K. · info@kirsten-immo.de · **www.kirsten-immo.de**

Rasenfläche bietet Platz zum Spielen. Ein moderner Sichtschutz sorgt für Privatsphäre. Garage und Carport runden das Angebot ab.

Auch energetisch ist das Haus auf der Höhe der Zeit: Wärmepumpe und Fußbodenheizung, eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher und die massive Bauweise helfen, die Energiekosten gering zu halten.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlich gepflegten Zuhause und erleben Sie, wie viel Lebensqualität hier auf Ihre Familie wartet.

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße im Ortskern von Balingen-Frommern. Die gewachsene Nachbarschaft und die kurzen Wege im Ort machen den besonderen Charme dieser Lage aus. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und viel Grün.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Bäckerei erreichen Sie in wenigen Gehminuten, ebenso mehrere Restaurants. Ein Edeka Markt, eine Apotheke, Bankfilialen und die Post liegen rund 700 bis 800 Meter entfernt. Weitere Supermärkte und Discounter finden Sie im Umkreis von etwa zwei Kilometern, Ärzte und Zahnärzte sind ebenfalls im Ort vorhanden. Im benachbarten Dürrwangen ist zudem der Neubau des Zentralklinikums Zollernalb geplant, das als zentrales Krankenhaus des Landkreises künftig moderne medizinische Versorgung und viele Arbeitsplätze in unmittelbare Nähe bringt.

Familien profitieren von der guten Bildungsinfrastruktur: Der städtische Ganztageskindergarten ist nur rund 350 Meter entfernt, Grundschule und Realschule liegen jeweils in etwa einem Kilometer Entfernung, zudem gibt es eine Waldorfschule in der Nähe. Gymnasien und weitere Schulen finden Sie in der Balinger Kernstadt.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in rund zwei Gehminuten, der Bahnhaltepunkt Frommern liegt etwa 700 Meter entfernt und bietet Verbindungen nach Balingen und Albstadt. Die Balinger Innenstadt mit dem Bahnhof ist rund drei Kilometer entfernt. Über die Bundesstraßen B 463 und B 27 sind Tübingen, Stuttgart und der Bodensee gut zu erreichen. Pendler sind so auch schnell in Albstadt oder Hechingen.

In der Freizeit lockt die Schwäbische Alb direkt vor der Haustür: Wanderwege am Albtrauf, etwa rund um den Lochenstein, laden zu Ausflügen in die Natur ein. In Balingen erwarten Sie zahlreiche

Büro Balingen
Stettiner Straße 1 · 72336 Balingen
Telefon 0 74 33 - 9 02 26 84 · Telefax - 2 60 28 68

Büro Dormettingen
Fliederstraße 6 · 72358 Dormettingen
Telefon 0 74 27 - 9 10 30 · Telefax - 9 10 31

Erik Kirsten Immobilien e.K. · info@kirsten-immo.de · **www.kirsten-immo.de**

Sport und Vereinsangebote, die Kunsteisbahn sowie die Sparkassen Arena.

Kurz gesagt: eine ruhige und familienfreundliche Lage mit kurzen Wegen

Ausstattung Beschreibung

Das Einfamilienhaus wurde 2014 in Massivbauweise mit 36,5 cm starken Ziegelaußenwänden errichtet und ist sehr gepflegt. Das Satteldach ist gedämmt und mit Ziegeln gedeckt, Garage und Carport haben ein Flachdach. Beheizt wird über eine Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung, ergänzt durch einen Kaminofen im Wohnbereich. Eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ist vorhanden. Im Erdgeschoss liegen Fliesen in Holzoptik, im Dachgeschoss Teppichboden. Die offene Stahltreppe hat massive Holzstufen. Die Einbauküche mit Kochinsel und die Einbaumöbel werden mitverkauft. An den großen Fensterfronten im Erdgeschoss sorgen Raffstores für Sonnenschutz. Der Internetanschluss läuft über Kabel.

- Freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 2014, Massivbauweise
- Wohnfläche ca. 163 m^2, davon ca. 7 m^2 anteilige Terrassenfläche
- Grundstück 394 m^2
- 7 Zimmer, davon 3 Kinderzimmer und ein Studio im Dachspitz
- Schlafzimmer mit begehbarer Ankleide
- Bad mit Wanne und Dusche, Gästebad im Erdgeschoss
- Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Kaminofen
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Einbauküche und Einbaumöbel inklusive
- Überdachte Terrasse mit Lamellendach, beheizter Pool
- Garage und Carport
- Kein Keller, Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss

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.

Büro Balingen
Stettiner Straße 1 · 72336 Balingen
Telefon 0 74 33 - 9 02 26 84 · Telefax - 2 60 28 68

Büro Dormettingen
Fliederstraße 6 · 72358 Dormettingen
Telefon 0 74 27 - 9 10 30 · Telefax - 9 10 31

Erik Kirsten Immobilien e.K. · info@kirsten-immo.de · **www.kirsten-immo.de**



LEGENDE

01 Flur
02 Dusche/WC
03 Technik/Waschen
04 Küche
05 Wohn-/Essbereich
06 Arbeiten
07 Garage
08 Terrasse
09 Pool
10 Carport

Kirsten Immobilien

Grundriss 2D EG



LEGENDE

01 Flur
02 Bad
03 Schlafen
04 Kind 3
05 Kind 2
06 Kind 1

Kirsten Immobilien

Grundriss 2D OG



Grundriss 2D DG