IMMOBILIENANGEBOT

KIRSTEN IMMOBILIEN

Zentrum Balingen: 3,5 Zi.-Wohnung mit Loggia, Garage und Kellerraum, Sofort verfügbar!





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**





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**

Eckdaten

Wohnfläche	ca. 87 m^2
Kaufpreis	169.000,00 €
Außen-Provision	Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer auf dem Kaufpreis.
Hausgeld	465,00 €
Instandhaltungsrücklagen	27.000,00 €
Verfügbar ab	Sofort verfügbar
Baujahr	1971
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	109,9 kWh/(m^2a)
Energieeffizienzklasse	D

Beschreibung

Willkommen in Balingen, dort wo Sie sich Ihr Zuhause noch von Grund auf selbst gestalten können. Diese Dachgeschosswohnung mit rund 86,87 m^2 Wohnfläche liegt in einem gewachsenen Wohngebiet im Norden der Kreisstadt und wartet auf jemanden, der ihr Potenzial erkennt.

Die Räume verteilen sich auf 3,5 Zimmer, eine Essdiele, die Küche, das Bad, eine separate Toilette und den Flur. Der Zuschnitt ist klar und ohne verschenkte Fläche, die Dachschrägen geben den Räumen ihren eigenen Charakter. Vom Wohnbereich treten Sie unmittelbar auf Ihre eigene Loggia von rund 10,94 m^2. Seitliche Sichtschutzwände schirmen sie ab, der Blick geht über die Dächer der Nachbarschaft ins Grüne. Hier sitzen Sie im Sommer ungestört, ohne dass Ihnen jemand auf den Teller schaut.

Ganz offen gesagt: Der Innenbereich muss modernisiert werden, und zwar vollständig. Böden, Tapeten, Decken, Küche, Bad und Gästetoilette stammen im Wesentlichen aus der Bauzeit und gehören erneuert. Dieser Umstand ist im Kaufpreis selbstverständlich berücksichtigt. Genau darin liegt Ihre Chance. Sie zahlen nicht für den Geschmack der Vorbesitzer, sondern entwickeln Oberflächen, Bäder und Technik von Anfang an nach Ihren eigenen Vorstellungen. Damit eignet sich die Wohnung für handwerklich versierte Selbstnutzer ebenso wie für Kapitalanleger

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**

Am Gebäude selbst ist bereits viel geschehen. Das Dach wurde erneuert, die Kellerdecke gedämmt, die Heizungsanlage im Jahr 2018 ausgetauscht und die Fassade gestrichen. Die großen und teuren Posten am Gemeinschaftseigentum sind damit abgearbeitet, Sie können sich auf die eigenen vier Wände konzentrieren. Zur Wohnung gehören zusätzlich ein eigener Kellerraum im Untergeschoss und eine eigene Garage.

Lage

Die Wohnung liegt im Norden der Balinger Kernstadt, in einem ruhigen, über Jahrzehnte gewachsenen Wohngebiet aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. Nordöstlich grenzt eine unbebaute Grünfläche mit altem Obstbaumbestand an, die dem Haus eine offene Aussicht und viel Tageslicht verschafft. Das ist eine Wohnlage, in der Nachbarschaft noch funktioniert und in der es abends ruhig wird.

Balingen ist Kreisstadt des Zollernalbkreises und Verwaltungssitz sowie Wirtschaftszentrum der Region. Alles, was den Alltag ausmacht, finden Sie in wenigen Fahrminuten: Supermärkte und Discounter, Bäckereien, Apotheken, Haus und Fachärzte sowie die Geschäfte und Gastronomie der Innenstadt. Für den Wocheneinkauf müssen Sie den Ort nicht verlassen.

Familien profitieren vom vollständigen Bildungsangebot der Kreisstadt. Kindertagesstätten, Grundschule, weiterführende Schulen bis zum Gymnasium und die beruflichen Schulen sind vor Ort vorhanden, ebenso Spielplätze und Sportvereine in der näheren Umgebung.

Für Pendler ist die Anbindung ein echtes Argument. Die Bundesstraße 27 führt Sie zügig Richtung Hechingen, Tübingen und Reutlingen sowie in den Großraum Stuttgart, in südlicher Richtung erreichen Sie über die Autobahn 81 den Bodensee und Singen. Der Bahnhof Balingen bietet Verbindungen in die Region, das Stadtbusnetz erschließt die Ortsteile.

Wer gerne draußen ist, wohnt hier richtig. Die Schwäbische Alb beginnt direkt vor der Haustür, die Traufgänge rund um den Zollernalbkreis zählen zu den bekanntesten Wanderwegen Baden-Württembergs, und der Hausberg Lochenstein bietet Aussicht bis zu den Alpen. Das Freibad, die Sportanlagen und das kulturelle Angebot der Stadt runden das Bild ab.

Insgesamt eine solide, nachgefragte Wohnlage in der Kreisstadt, die Ruhe, Grün und kurze Wege verbindet.

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**

Ausstattung Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1971 in massiver Bauweise errichtet und umfasst neun Wohnungen. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss, ein Aufzug ist nicht vorhanden. Beheizt wird über eine Gaszentralheizung, deren Wärmeerzeuger im Jahr 2018 erneuert wurde. Ebenfalls erneuert wurden das Dach, die Dämmung der Kellerdecke und der Fassadenanstrich.

Die Eigentümergemeinschaft verfügt zum 31.12.2025 über eine Erhaltungsrücklage von rund 27.000 €.

Der Innenausbau der Wohnung ist dagegen weitgehend bauzeitlich und vollständig renovierungsbedürftig: Teppich und Kunststoffbeläge, Holzpaneele an Decken und Dachschrägen, Holzfenster mit außen liegenden Rollläden, Dachflächenfenster in Küche und Zimmern, Gliederheizkörper älterer Bauart, ein Bad mit Wanne ohne Duschplatz sowie eine innen liegende Toilette mit Wandventilator. Küche und Fliesenspiegel stammen aus einer späteren Erneuerung.

Mehrere Einbauschränke sind fest mit der Wand verbunden. Kellerraum und Garage stehen im Sondereigentum und gehören fest zur Wohnung.

- Wohnfläche ca. 86,87 m^2, 3,5 Zimmer im Dachgeschoss, kein Aufzug
- Baujahr 1971, massive Bauweise, neun Wohnungen im Haus
- Loggia ca. 10,94 m^2 mit Markise und seitlichem Sichtschutz
- Eigener Kellerraum im Untergeschoss, eigene Einzelgarage
- Waschraum und Trockenraum im Untergeschoss zur Mitbenutzung
- Gaszentralheizung, Wärmeerzeuger erneuert 2018
- Dach erneuert, Kellerdecke gedämmt, Fassade gestrichen
- Innenbereich komplett renovierungsbedürftig, frei und sofort verfügbar
- Hausgeld 465 € monatlich, davon 157,08 € Zuführung zur Erhaltungsrücklage
- Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft rund 27.000 €, Stand 31.12.2025
- Kein Hausmeisterdienst, Reinigung der Gemeinschaftsflächen über Kehrwoche

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**

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**