

Balingen-Dürrwangen: Helle Wohnung mit Balkon, neuer Einbauküche und Blick ins Grüne!







Eckdaten

Wohnfläche	ca. 83 m ²
Kaufpreis	297.000,00 €
Außen-Provision	Vermittlungs- / Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer auf dem Kaufpreis.
Hausgeld	352,00 €
Instandhaltungsrücklagen	61.500,00 €
Verfügbar ab	nach Absprache
Baujahr	1994
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	109 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Beschreibung

Herzlich willkommen in Balingen-Dürrwangen! In einer ruhigen Wohnstraße erwartet Sie diese helle und sehr gepflegte Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines Hauses mit nur sechs Wohnungen.

Schon beim Betreten spüren Sie die angenehme Atmosphäre. Von der Diele mit Platz für Ihre Garderobe gelangen Sie in den offenen Essbereich, der über eine Durchreiche mit der Küche verbunden ist. Hier sitzen Sie gemütlich mit Familie und Freunden zusammen. Das Wohnzimmer liegt über Eck und erhält durch Fenster an zwei Seiten viel Tageslicht. Von hier aus treten Sie direkt auf den Balkon und genießen einen herrlichen Rundumblick auf den Albtrauf sowie ins Grüne. Die separate Küche mit Fenster wurde 2022 neu eingerichtet und überzeugt mit cremeweißen Fronten im Landhausstil, einer Arbeitsplatte in Holzoptik und viel Stauraum. Ein Klapp Tisch an der Wand lädt zum schnellen Frühstück ein. Das Schlafzimmer bietet Ihnen mit seinem Blick ins Grüne einen erholsamen Rückzugsort. Ein echtes Schmuckstück ist das Kinderzimmer mit Erker und drei Fenstern, das sich ebenso als Arbeitszimmer oder Gästezimmer eignet. Das Tageslichtbad bietet Badewanne, separate Dusche und einen neuen Waschtisch mit Spiegelschrank. Auch Waschmaschine und Trockner finden hier ihren Platz.

Mit ca. 78 m² Wohnfläche, drei Zimmern und einem klar geschnittenen Grundriss ist die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien und alle, die ein pflegeleichtes Zuhause suchen. Auch Kapitalanle-

Mitglied im



**DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.**

Büro Balingen
Stettiner Straße 1 · 72336 Balingen
Telefon 0 74 33 - 9 02 26 84 · Telefax - 2 60 28 68
Erik Kirsten Immobilien e.K. · info@kirsten-immo.de · www.kirsten-immo.de

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

ger finden hier eine solide Wohnung in einer gepflegten Wohnanlage. Ein eigener Außenstellplatz und ein separater Kellerraum runden das Angebot ab.

Das Haus empfängt Sie mit heller Fassade, verglastem Treppenhaus und liebevoll gepflegtem Vorgarten. Die moderne Einbauküche wird mitverkauft, sodass Sie ohne großen Aufwand einziehen können. Überzeugen Sie sich selbst und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Balingen-Dürrwangen.

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße im Balingen Stadtteil Dürrwangen, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün. Dürrwangen liegt verkehrsgünstig zwischen der Kreisstadt Balingen und Albstadt und verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen in die Region.

Für den täglichen Bedarf sind Sie gut versorgt: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte erreichen Sie in der näheren Umgebung und in der Balingen Innenstadt in wenigen Autominuten. Auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen bis hin zu den Gymnasien der Kreisstadt sind schnell erreichbar.

Ein besonderes Plus für die Zukunft: Auf dem Areal Firstacker, ganz in der Nähe von Dürrwangen, plant der Zollernalbkreis sein neues Zentralklinikum. Das Großprojekt mit einem Investitionsvolumen von rund 380 Mio. € soll die medizinische Versorgung des Landkreises an einem modernen Standort bündeln, die Inbetriebnahme ist für 2030/2031 vorgesehen. Damit erhalten Sie eine hochwertige Gesundheitsversorgung direkt in Ihrer Nachbarschaft. Zugleich entstehen mit dem Klinikum zahlreiche Arbeitsplätze, die den Wohnstandort Dürrwangen zusätzlich aufwerten.

Auch für Pendler ist die Lage attraktiv: Die nächste Bushaltestelle liegt rund 160 m entfernt, ein Bahnhof der Zollernalbbahn ca. 1,5 km. Über die B 463 erreichen Sie Balingen und Albstadt in kurzer Zeit, die B27 bindet Sie Richtung Tübingen und Stuttgart sowie über Rottweil an die A81 an.

Für Freizeit und Erholung liegt die Schwäbische Alb direkt vor der Tür. Der Albtrauf rund um den Lochenstein und die Traufgänge bei Albstadt laden zu ausgedehnten Wanderungen ein. Die Kreisstadt Balingen bietet mit ihrer Innenstadt, Kultur und Veranstaltungen ein vielfältiges Angebot.

Ruhig wohnen, schnell im Grünen, gut angebunden und mit echter Zukunftsperspektive: Diese Lage überzeugt als Gesamtpaket

Ausstattung Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem 1995 fertiggestellten Mehrfamilienhaus in solider Massivbauweise. Die Außenwände bestehen laut Baubeschreibung aus 30 cm starkem Liapormauerwerk mit mineralischem Außenputz, die Geschossdecken sind massiv ausgeführt und die Böden auf schwimmendem Estrich mit Trittschalldämmung verlegt. Das Haus mit sechs Wohnungen gehört zu einer gepflegten Wohnanlage mit zwei Häusern und Tiefgarage und wird von einer Hausverwaltung mit Hausmeisterdienst betreut. Das gepflegte Treppenhaus ist durch die große Verglasung im Giebel angenehm hell.

Beheizt wird die Wohnung über eine Ölzentralheizung aus dem Baujahr 1995, die auch das Warmwasser bereitet. Die Heizkörper sind mit Thermostatventilen ausgestattet, die Heizkosten werden verbrauchsabhängig über elektronische Heizkostenverteiler abgerechnet. Die Fenster sind isolierverglaste Holzfenster mit Rollläden, die inneren Fensterbänke bestehen aus Naturstein.

In Wohnzimmer, Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Diele liegt Laminat in warmer Holzoptik. Die Innentüren sind furnierte Holztüren in Eiche. Die Küche wurde 2022 komplett neu eingerichtet: Die Einbauküche im Landhausstil mit cremeweißen Fronten, Arbeitsplatte und Rückwand in Holzoptik, Einbaubackofen, Kochfeld und Dunstabzugshaube wird mitverkauft. Der Küchenboden ist mit Fliesen in Holzoptik belegt.

Das Tageslichtbad ist raumhoch gefliest und mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem erneuerten wandhängenden WC sowie einem neuen Waschtisch mit Unterschrank und Spiegelschrank ausgestattet. Der Anschluss für Waschmaschine und Trockner befindet sich ebenfalls im Bad. Darüber hinaus wurden die Wände in der Küche mit einem Rauputz versehen.

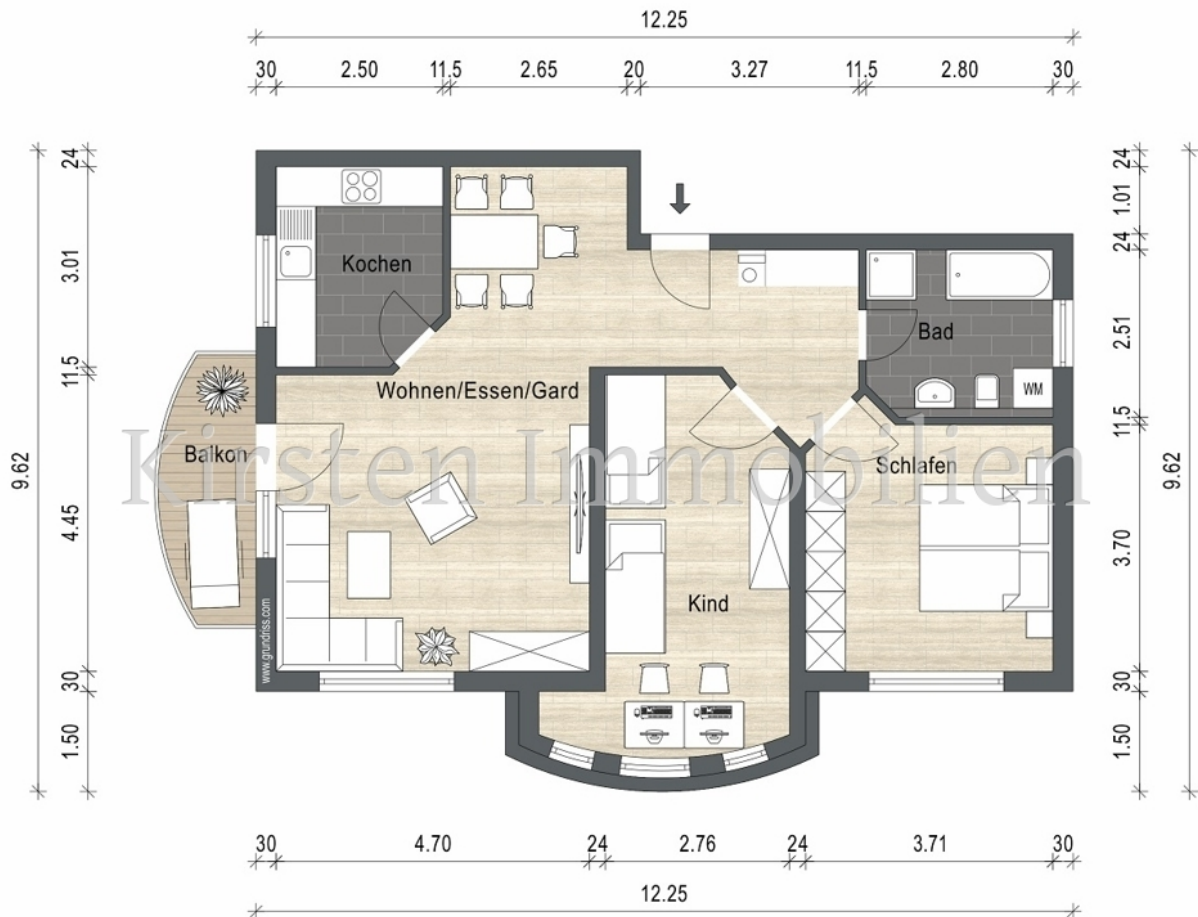
Zur Wohnung gehören ein Balkon am Wohnzimmer, ein eigener Kellerraum und das Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz. Das Hausgeld beträgt 352 € monatlich und enthält bereits die Heizkosten, die Wasserkosten und die Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

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 2D



Grundriss 3D