IMMOBILIENANGEBOT

KIRSTEN IMMOBILIEN

Top Lage in Balingen-Heselwangen: 3 Zimmer ganz oben mit Weitblick, Aufzug und barrierearmem Zugang!





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**

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**

Eckdaten

Wohnfläche	ca. 77 m^2
Kaufpreis	225.000,00 €
Außen-Provision	Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer auf dem Kaufpreis.
Hausgeld	410,00 €
Instandhaltungsrücklagen	138.000,00 €
Verfügbar ab	Sofort
Baujahr	1972
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	104 kWh/(m^2a)
Energieeffizienzklasse	D

Beschreibung

Willkommen über den Dächern von Balingen-Heselwangen! Im obersten Geschoss eines gepflegten Wohnhauses mit Aufzug erwartet Sie diese helle Dreizimmerwohnung mit rund 77 m^2 Wohnfläche, überdachtem Westbalkon und einem Ausblick, der jeden Tag aufs Neue begeistert.

Der zentrale Flur verbindet alle Räume auf kurzen Wegen und sorgt für eine klare, alltagstaugliche Aufteilung. Herzstück ist das rund 22 m^2 große Wohnzimmer mit breiter Fensterfront und direktem Zugang zum Balkon. Hier finden Sofa, Sessel und Leseecke mühelos Platz. Vom Balkon aus schweift Ihr Blick über Wiesen und Felder bis zu den bewaldeten Höhen am Horizont, an schönen Tagen begleitet von der Abendsonne. Die separate Küche besitzt ein eigenes Fenster und bietet Platz für einen Esstisch, an dem gemeinsame Mahlzeiten zur gemütlichen Gewohnheit werden. Die vorhandene Einbauküche wird mitverkauft, sodass Sie ohne große Anschaffungen einziehen können. Das Schlafzimmer mit rund 15 m^2 schenkt Ihnen Ruhe, das dritte Zimmer mit rund 11 m^2 eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Ein Badezimmer mit Fenster und Badewanne, ein separates WC sowie ein Abstellraum innerhalb der Wohnung runden das Raumangebot ab.

Besonders angenehm ist der Komfort rund um die Wohnung: Der Aufzug bringt Sie und Ihre Einkäufe bequem nach oben, die Haustür öffnet sich elektrisch, und das Treppenhaus wurde 2024 frisch renoviert. Ein eigener Kellerraum und eine Einzelgarage schaffen zusätzlichen Stauraum und einen

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**

sicheren Platz für Ihr Auto. Die großzügige, gepflegte Grünanlage rund um das Haus sorgt für eine ruhige und offene Atmosphäre.

Ob Paar, Single, Senioren mit Wunsch nach Aufzug und kurzen Wegen oder Kapitalanleger: Diese Wohnung bietet viel Licht, viel Weite und eine solide Basis für die Zukunft. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause mit Aussicht!

Lage

Die Wohnung liegt in Balingen-Heselwangen, in einem gewachsenen Wohngebiet am Rand offener Wiesen und Felder und dennoch nur rund fünf Autominuten von der Balinger Innenstadt entfernt. Ruhe, Grün und kurze Wege gehen hier Hand in Hand.

Für den täglichen Bedarf müssen Sie kaum aus dem Haus: Nur rund zwei Gehminuten entfernt finden Sie einen Supermarkt (EDEKA) mit Bäckerei, Geschäftsstellen von Sparkasse und Volksbank mit Geldautomaten sowie Arztpraxen. Weitere Märkte, Drogerien und die Geschäfte der Innenstadt erreichen Sie in fünf bis sieben Autominuten, eine Apotheke in wenigen Minuten.

Familien profitieren von mehreren Kindertagesstätten, teils mit Krippenplätzen, in drei bis fünf Gehminuten. Ein Spielplatz liegt direkt nebenan. Die zuständige Grundschule sowie Realschule und Gymnasium befinden sich gemeinsam im Schulzentrum Längenfeld, rund 15 bis 17 Gehminuten entfernt.

Die Bushaltestelle erreichen Sie in ein bis zwei Gehminuten. Der Stadtbus fährt werktags tagsüber zweimal pro Stunde in elf Minuten zum Bahnhof Balingen (Württ) mit direkten Zügen nach Stuttgart und Tübingen. Mit dem Auto sind Sie in etwa drei Minuten auf der Bundesstraße B 27, in rund 15 Minuten in Hechingen, in rund 20 Minuten in Albstadt und an der A 81 bei Empfingen sowie in gut einer Stunde in Stuttgart. Das Zollernalb Klinikum in Balingen liegt etwa fünf Autominuten entfernt.

Für Ihre Freizeit liegen der Sportplatz des örtlichen Vereins, Spazierwege und der Panoramaweg mit Grillplatz gleich in der Nähe. Hallenbad, Freibad, Stadthalle und die Parkanlagen der Gartenschau 2023 an Eyach und Steinach sind in wenigen Autominuten erreichbar. Die Balinger Berge der Schwäbischen Alb mit Lochenstein und Plettenberg sowie die Burg Hohenzollern laden zu Ausflügen ein.

Eine Lage, die Naturnähe, gute Versorgung und schnelle Verbindungen ideal vereint.

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

Die Wohnung liegt im obersten Geschoss eines 1972 in Massivbauweise errichteten Wohnhauses mit 27 Einheiten und Personenaufzug. Beheizt wird über eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, in den Räumen sorgen Heizkörper für Wärme. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flur haben Laminat in Holzoptik, Küche, WC und Abstellraum einen pflegeleichten Bodenbelag. Weiße Kunststofffenster und helle Holztüren prägen das Innere. Die Einbauküche verfügt über Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzugshaube und Geschirrspüler. Das Bad mit Fenster, Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss ist älteren Datums und modernisierungsbedürftig. Hier können Sie ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten. 2024 wurden das Treppenhaus renoviert, elektrische Türantriebe am Hauseingang eingebaut und die Garagen abgedichtet.

- Wohnfläche ca. 77 m^2 laut Wohnflächenberechnung, Balkon zur Hälfte angerechnet
- 3 Zimmer, Küche mit Essplatz, Bad mit Fenster (modernisierungsbedürftig), separates WC, Abstellraum
- Obergeschoss und damit oberstes Wohngeschoss, Personenaufzug
- Überdachter Westbalkon, insgesamt ca. 7 m^2
- Kellerraum ca. 5 m^2 mit Fenster
- Einzelgarage in einer Garagenzeile auf dem Grundstück
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Baujahr 1972, Massivbauweise, 27 Einheiten
- Gaszentralheizung, Wärmeerzeuger Baujahr 1998
- Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 104 kWh/(m^2a), Erdgas, Baujahr laut Ausweis 1972,
- Energieeffizienzklasse D
- Hausgeld laut Wirtschaftsplan 2027: 409,82 € monatlich inklusive Heizkosten, Wasserkosten und 64,36 € Erhaltungsrücklage
- Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft rund 138.000 € (Stand 31.12.2025)
- Professionelle Hausverwaltung, bestellt bis Ende 2030
- Gepflegte Grünanlage mit altem Baumbestand rund um das Haus
- Verfügbar ab sofort

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.

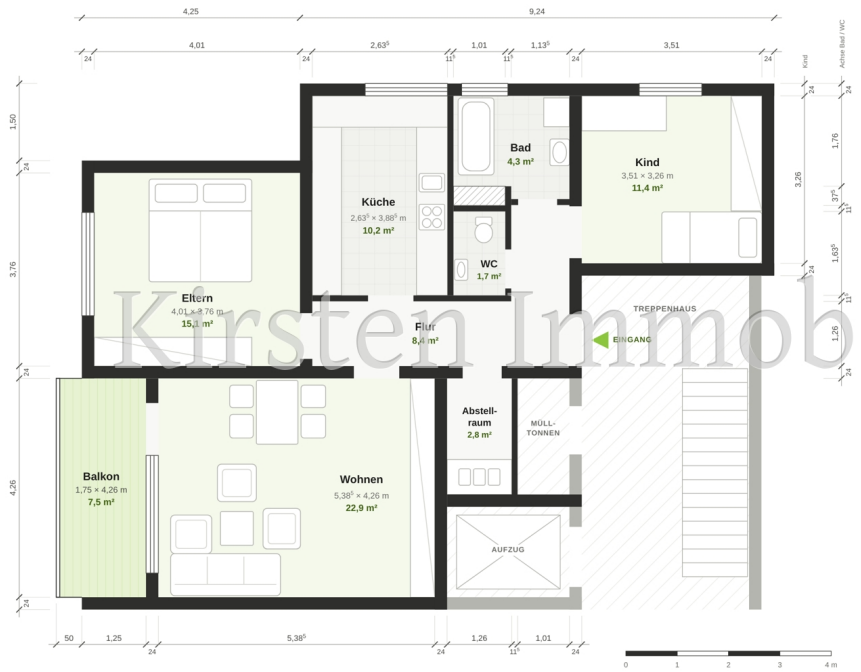
Büro Balingen
Stettiner Straße 1 · 72336 Balingen
Telefon 0 74 33 - 9 02 26 84 · Telefax - 2 60 28 68

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**

GRUNDRISS · 2D-DARSTELLUNG

3-Zimmer-Wohnung



RAUMPROGRAMM

Wohnen	22,9 m²
Eltern	15,1 m²
Kind	11,4 m²
Küche	10,2 m²
Flur	8,4 m²
Bad	4,3 m²
Abstellraum	2,8 m²
WC	1,7 m²
Summe Raumflächen[1]	**76,9 m²**
Balkon (Grundfläche)[1]	7,5 m²

[1] Rechnerisch aus den Rohbaumaßen ermittelt, ohne Putzabzug. Keine Wohnflächenberechnung nach WoFlV; der Balkon ist mit voller Grundfläche angegeben.

LEGENDE

- Wand (Rohbau)
- Fenster
- Tür / Durchgang
- Installationsschacht
- Gemeinschaftsfläche
- Wohnungszugang

NORD

Nordsymbol – Ausrichtung der Wohnung.

Maße in Metern (Rohbaumaße, hochgestellte 5 = halber Zentimeter). Möblierung als schematischer Einrichtungsvorschlag; Türaufschläge sind nicht dargestellt.

Kirsten Immobilien

Alle Angaben ohne Gewähr.

Kirsten Immobilien · 07433 9022684 · kirsten-immo.de

Grundriss_2D_1

GRUNDRISS · 3D-DARSTELLUNG

3-Zimmer-Wohnung



Kirsten Immobilien

ECKDATEN

76,9 m²	7,5 m²
Summe Raumflächen[1]	Balkon, Grundfläche[1]

Wohnen mit Balkon · Eltern · Kind · Küche · Bad · separates WC · Flur · Abstellraum

[1] Rechnerisch aus den Rohbaumaßen ermittelt, ohne Putzabzug; keine Wohnflächenberechnung nach WoFlV.

GEOMETRIE

Wände, Tür- und Fensteröffnungen sowie die Möblierung entsprechen exakt dem 2D-Grundriss. Die Blickrichtung entspricht seiner Ausrichtung.

DARSTELLUNGSHINWEISE

- Wände als Schnitt in 2,00 m Höhe gezeigt; Brüstungs- und Sturzhöhen schematisch.
- Türöffnungen ohne Türblatt dargestellt.
- Bodenbeläge, Oberflächen, Möblierung und Balkongeländer sind beispielhaft visualisiert.
- Treppenhaus, Aufzug und Müllraum sind Gemeinschaftsflächen und nur angedeutet.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Kirsten Immobilien · 07433 9022684 · kirsten-immo.de

Grundriss_3D