Balingen / Endingen

RESERVIERT Großzügiges Familien- und Mehrgenerationenhaus mit idyllischem Garten in 72336 Balingen-Endingen

Objektnummer: 26296014



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 773 m²

Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26296014
Wohnfläche	ca. 174 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	439.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	144.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.05.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Die Immobilie

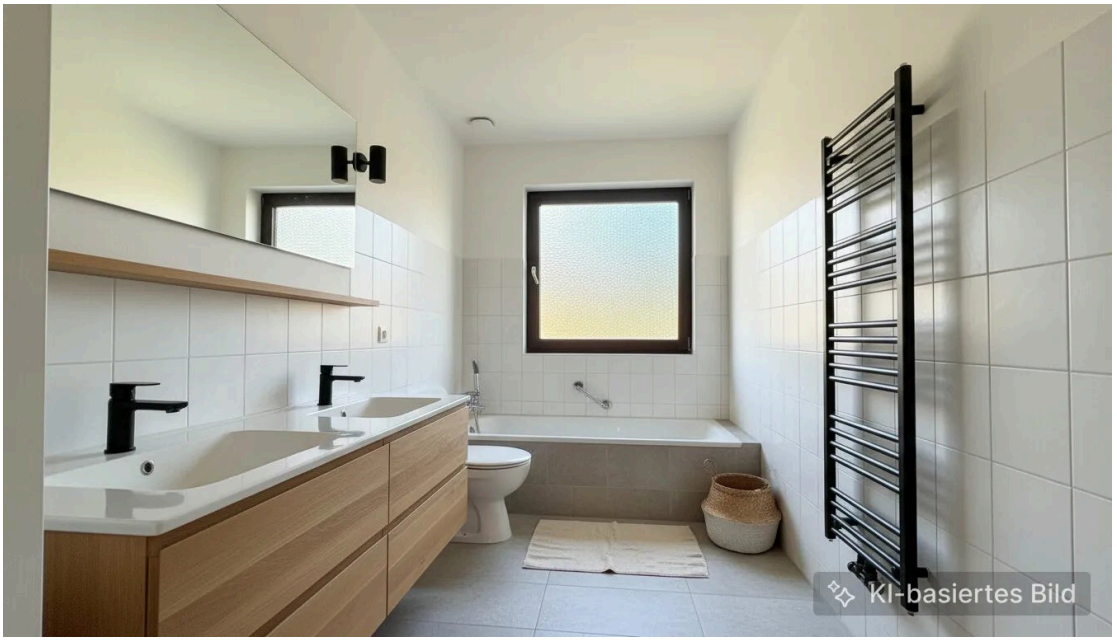




Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Die Immobilie

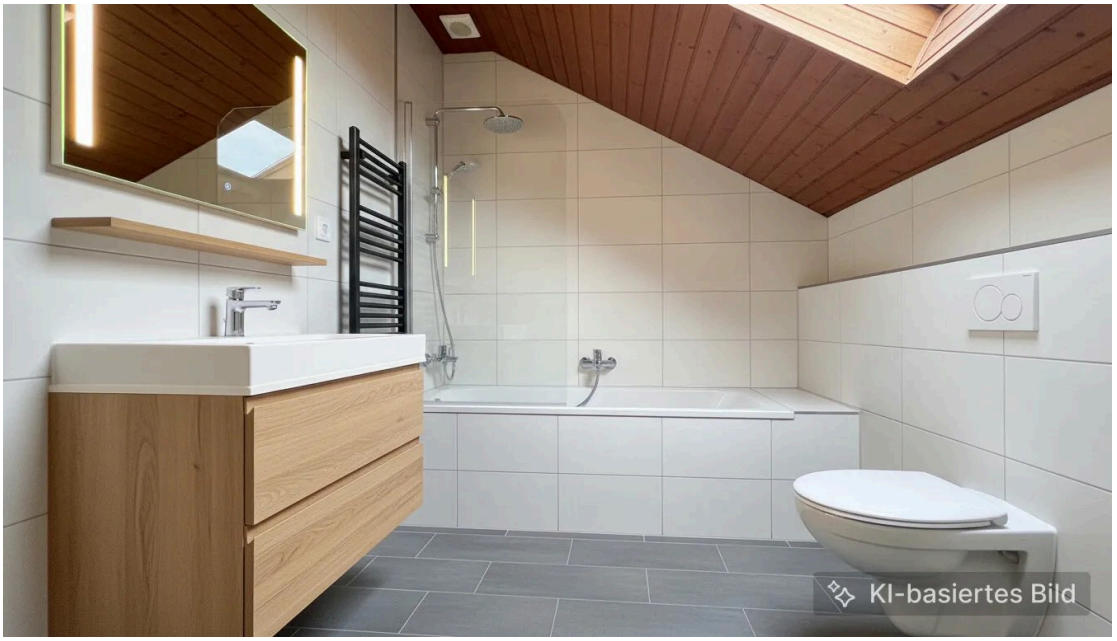




Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Ein erster Eindruck

Großzügiges Familien- und Mehrgenerationenhaus mit idyllischem Garten in 72336 Balingen-Endingen

Diese charmante Immobilie aus dem Baujahr 1980, gelegen in der begehrten Lage von Balingen-Endingen, bietet auf ca. 174 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von etwa 773 m² ein außergewöhnliches Potenzial für Familien und Mehrgenerationenwohnen. Die durchdachte Architektur ermöglicht eine flexible Nutzung, inklusive der Option zur Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten.

Das Haus empfängt Sie im Erdgeschoss über ein zentrales Treppenhaus, das sowohl das Dach- als auch das Untergeschoss erschließt. Die Erdgeschosswohnung besticht durch eine funktionale Raumaufteilung: Eine Küche, ein Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon sowie ein helles Wohnzimmer, ebenfalls mit Balkonzugang, bilden den Mittelpunkt. Der Balkon bietet nicht nur einen herrlichen Blick ins Grüne, sondern auch einen direkten Zugang zum Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Zwei weitere Zimmer und ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC komplettieren diese Ebene.

Das Dachgeschoss präsentiert sich als eigenständige Wohneinheit mit zwei Zimmern, wovon eines ebenfalls über einen Balkon verfügt. Ein weiterer Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie. Ein besonderes Highlight ist die im Jahr 2022 installierte, moderne Einbauküche mit Essnische, die Funktionalität und zeitgemäßes Design perfekt vereint. Ein Badezimmer mit Badewanne und WC steht ebenfalls zur Verfügung.

Im Untergeschoss erwarten Sie vielseitig nutzbare Räume: Neben einem Flur finden sich hier ein Heizraum mit Öllager, zwei zusätzliche Zimmer, zwei Kellerräume, eine praktische Waschküche sowie ein Bad mit Dusche und WC. Diese großzügigen Nutz- und Lagerflächen bieten vielfältige Möglichkeiten für Hobbys, Stauraum oder die Realisierung individueller Konzepte.

Die Immobilie profitiert von kontinuierlichen Modernisierungen: Die Steuerung der zentralen Ölheizung wurde 2012 erneuert, das Dach kürzlich neu versiegelt und die Fassade frisch gestrichen. Teilweise modernisierte Bodenbeläge tragen zum gepflegten Gesamteindruck bei und schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Die Außenbereiche laden zum Verweilen und Genießen ein: Zwei Balkone und eine Terrasse bieten zahlreiche Möglichkeiten für Entspannung und gesellige Stunden. Der liebevoll angelegte Garten ist eine grüne Oase für Freizeit und Erholung. Ein Gartenhaus sorgt für zusätzlichen Stauraum, während der vorhandene Holzbackofen

ein außergewöhnliches Ambiente schafft und zu kulinarischen Erlebnissen im Freien einlädt.

Zwei Garagen runden das Angebot ab und bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Der vollständig unterkellerte Bereich ergänzt die großzügigen Nutz- und Lagerflächen.

Diese Immobilie vereint ein großzügiges Raumangebot, flexible Nutzungsmöglichkeiten und attraktive Außenbereiche zu einem vielseitigen Zuhause mit großem Potenzial. Sie ist die ideale Wahl für alle, die Wert auf Raum, Flexibilität und eine hohe Lebensqualität legen.

Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Ausstattung und Details

- Garten
- 2 Balkone und Terrasse
- Gartenhaus
- Holzbackofen
- 2 Garagen
- teilbar in 2 getrennte Wohnungen
- voll unterkellert, teilweise mit Wohnraum

Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Alles zum Standort

Die Kreisstadt Balingen ist eine Stadt, die sich mit ihrer Fußgängerzone zu einer der attraktivsten Anziehungspunkte der Region entwickelt hat. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, einem Kulturangebot vom Feinsten, mit sportlichen Höhepunkten und einer ausgesprochen familienfreundlichen Infrastruktur ist Balingen eine Stadt zum Wohlfühlen.
Insgesamt besteht die Stadt Balingen aus 13 Ortsteilen und bietet alle Vorzüge einer Kreisstadt.

Die Immobilie liegt ruhig und zurückgelegen im Teilort Balingen-Endingen. Fussläufig erreichbar gibt es eine Bushaltestelle die alle Schulen, sowie das Zentrum von Balingen mehrfach täglich anfährt. Einen Kindergarten, sowie eine Grundschule gibt es direkt im Ort. Ebenso einen Bäcker, eine Apotheke, einen Allgemeinarzt und einen Zahnarzt.

Die B27 ist die Hauptverbindung nach Rottweil (20km), Villingen-Schwenningen (48km) Tübingen (40km,) Reutlingen (40km), Stuttgart Flughafen (ca. 40 Minuten / 70km) und zum Bodensee, Konstanz (80km).
Metzingen, Sindelfingen oder Böblingen liegen in ca. 30-45 minütiger PKW Entfernung.

Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26296014 - 72336 Balingen / Endingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Clemens Kaleitzis

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen
Tel.: +49 7433 - 30 81 210
E-Mail: balingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com