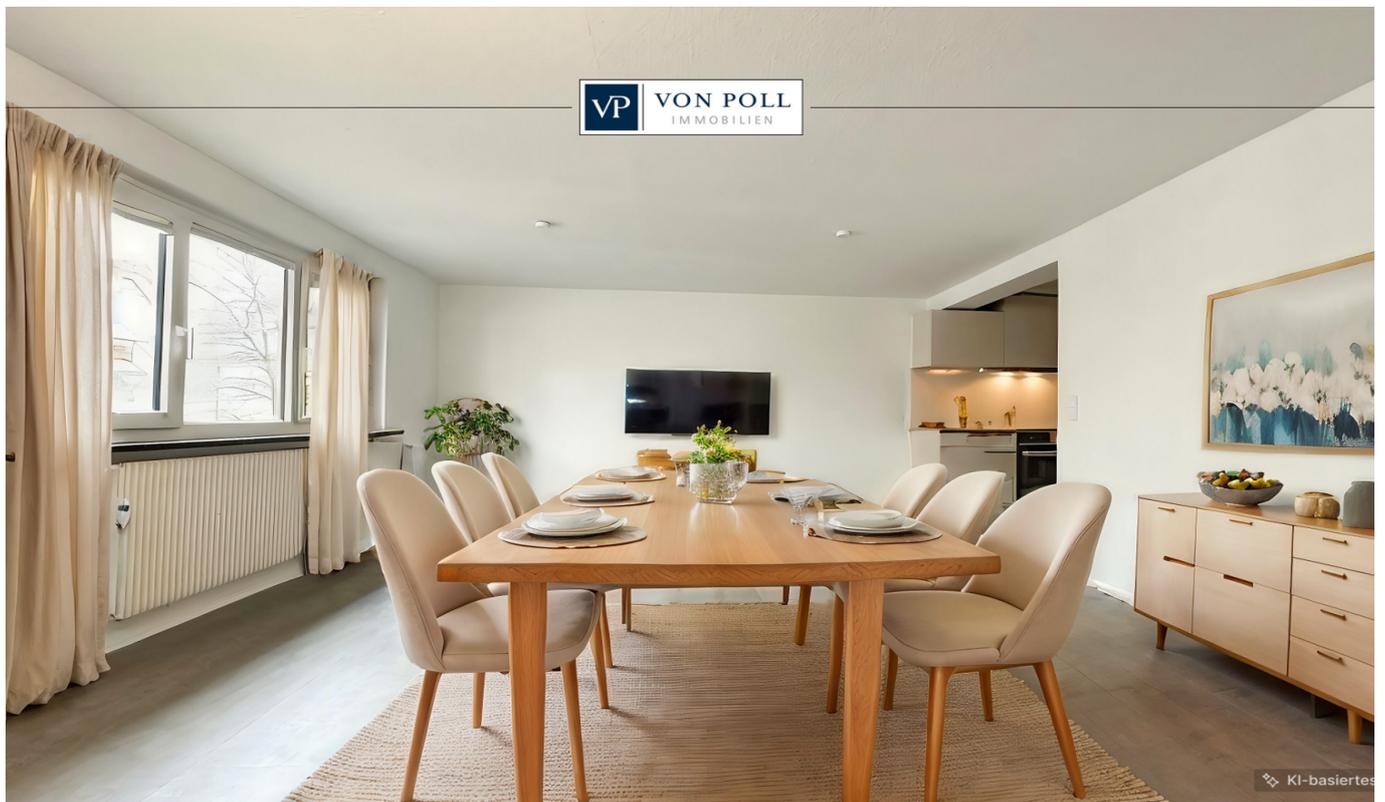


Balingen

# Familienfreundliches Reihemittelhaus mit Garten im Zentrum von 72336 Balingen

Objektnummer: 24296023\_WHG



MIETPREIS: 1.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 134 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24296023\_WHG - 72336 Balingen

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

Objektnummer: 24296023\_WHG - 72336 Balingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24296023_WHG	Mietpreis	1.200 EUR
Wohnfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	350 EUR
Dachform	Satteldach	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1977	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24296023\_WHG - 72336 Balingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	171.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.11.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 24296023\_WHG - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296023\_WHG - 72336 Balingen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv, und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.



[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



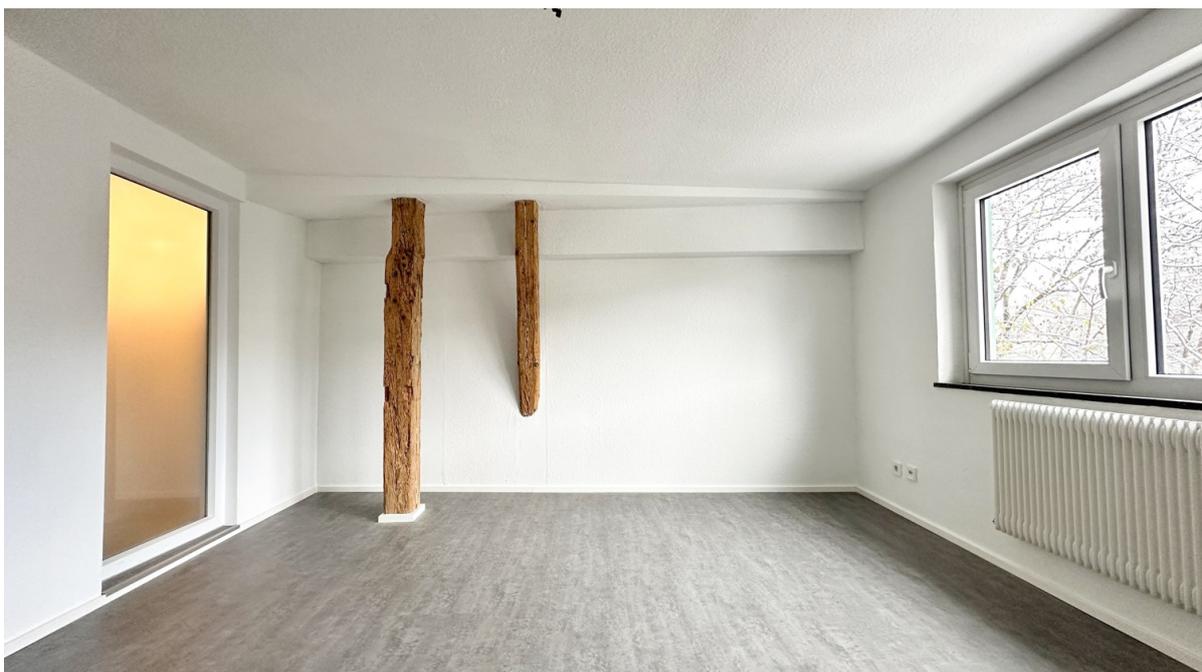
Objektnummer: 24296023\_WHG - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296023\_WHG - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296023\_WHG - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296023\_WHG - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296023\_WHG - 72336 Balingen

## Die Immobilie



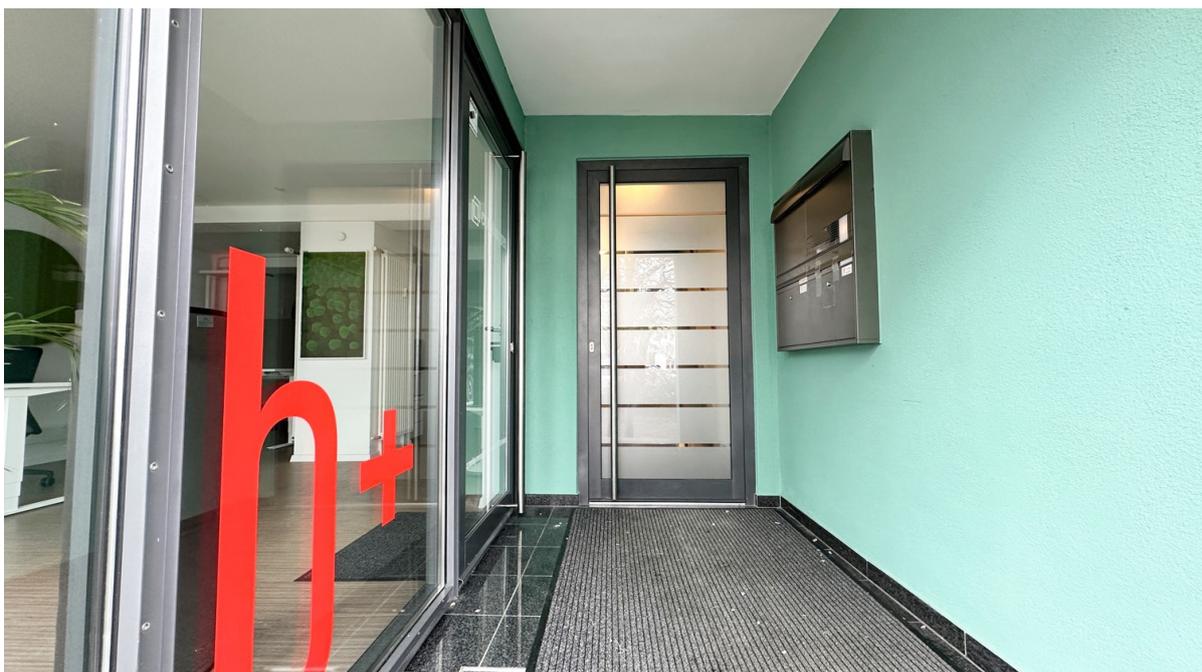
Objektnummer: 24296023\_WHG - 72336 Balingen

## Die Immobilie



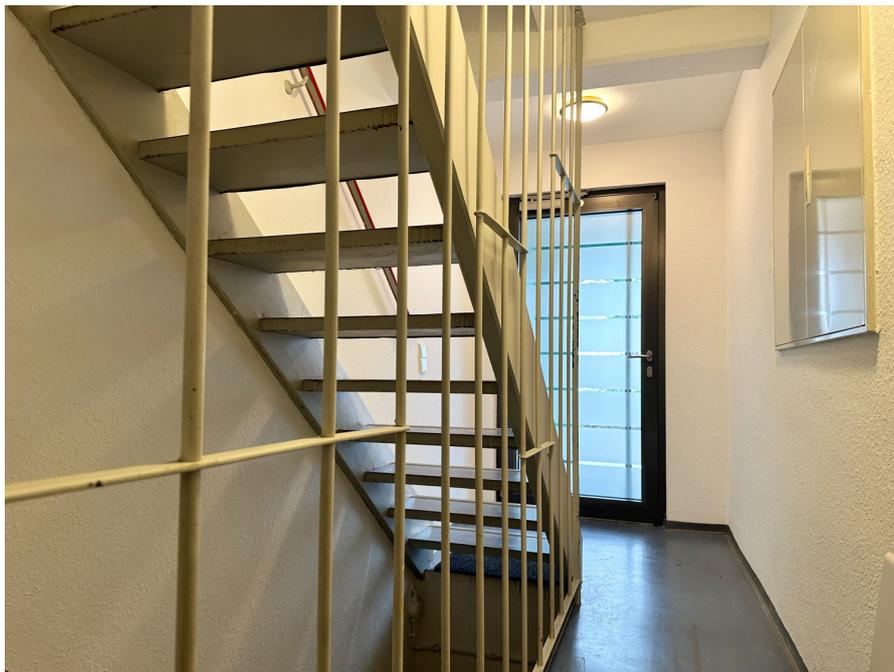
Objektnummer: 24296023\_WHG - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296023\_WHG - 72336 Balingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296023\_WHG - 72336 Balingen

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt  
Suchprofil  
anlegen*

[www.von-poll.com/balingen](http://www.von-poll.com/balingen)

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a desktop monitor and a smartphone displaying the Von Poll Immobilien website. In the center, a smartphone is shown at an angle, displaying a white speech bubble with the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main headline "Finden Sie Ihre Immobilie." is in a large, bold font. Below it, a sub-headline reads "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right, the website URL "www.von-poll.com/balingen" is provided.

Objektnummer: 24296023\_WHG - 72336 Balingen

## Ein erster Eindruck

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++ Dieses zentral gelegene Reihenmittelhaus ist perfekt für Familien oder Paare, die gerne stadtnah wohnen möchten. Mit einer Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> bietet es genügend Platz und selbst ein Garten steht Ihnen zur Verfügung. Die Immobilie wurde kürzlich komplett renoviert und besticht durch eine moderne und durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit neuer Einbauküche ist perfekt für gemütliche Abende mit der Familie. Die neue Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsflächen und macht das Kochen zu einem Vergnügen. Zusätzlich wurde das Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Waschbecken neu geschaffen. Ein separates WC mit Waschmaschinenanschluss und Platz für einen Wäschetrockner steht Ihnen ebenso zur Verfügung. Insgesamt vier Zimmer auf 2 Stockwerke verteilt bieten Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung – ganz nach Ihren Wünschen. Egal, ob als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer – hier ist alles möglich! Weiteren Stauraum bietet der Bühnenbereich, welcher mit etwas Geschick auch als zusätzlicher Wohnbereich beispielsweise als Atelier genutzt werden könnte. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die schöne Dachterrasse und der rückseitig Richtung Steinach liegende Garten, der viel Platz für Freizeitaktivitäten bietet. Dieser Bereich ist im Frühling und Sommer sicher der Lieblingssort der ganzen Familie. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

Objektnummer: 24296023\_WHG - 72336 Balingen

## Ausstattung und Details

- eigener Eingang
- neu renoviert
- moderne und neue Einbauküche
- neues Badezimmer
- neue Fußböden
- Dachterrasse und Garten
- mehrere Kellerräume

Objektnummer: 24296023\_WHG - 72336 Balingen

## Alles zum Standort

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 zentrumsnah aber nicht in der direkten Fußgängerzone. Spielplatz, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig direkt erreichbar. In wenigen Minuten erreichen Sie auch die B27, diese ist die Hauptverbindung nach Rottweil (20km), Villingen-Schwenningen (48km) Tübingen (40km,) Reutlingen (40km), Stuttgart Flughafen (70km) und zum Bodensee, Konstanz (80km). Metzingen, Sindelfingen oder Böblingen liegen in ca. 30-45 minütiger PKW Entfernung.

Objektnummer: 24296023\_WHG - 72336 Balingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 171.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24296023\_WHG - 72336 Balingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Clemens Kaleitzis

---

Viehmarktplatz 5 Balingen  
E-Mail: [balingen@von-poll.com](mailto:balingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)