

# ZENTRUMSNAHES WOHNEN in Balingen-Frommern

Ansicht Süd-West



**3-Zimmer-  
Neubauwohnung  
im Erdgeschoss**

# Lage

Ansicht Nord-Ost



## Willkommen in Balingen!

Die kleine Wohnanlage mit insgesamt sechs Wohneinheiten befindet sich fast im Zentrum von Balingen-Frommern. In nur drei Minuten zu Fuß erreichen Sie das Ortszentrum, in dem Sie kleinere Geschäfte, Gastronomiebetriebe, eine Poststelle, Apotheke, Volksbank, Sparkasse sowie einen schönen Park mit Spielplatz, Friseur, Allgemeinarzt, Zahnarzt und Lebensmittelmarkt finden. Den nächsten Kindergarten, sowie eine Grund-, Haupt- und Realschule erreichen Sie fußläufig in nur fünf Minuten. Auch wenn es weiter gehen soll, sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus und der Bahnhof gegenüber, auf der anderen Straßenseite. Nach sechs Minuten Fahrt mit der

Bahn erreichen Sie die Kreisstadt Balingen, die sich im Süden Baden-Württembergs, etwa 75 km südlich von Stuttgart sowie 65 km nördlich des Bodensees befindet. Balingen ist ebenfalls eine sehr attraktive Stadt mit kulturellen Einrichtungen, einzigartigen Gastronomiebetrieben, einer schönen Fußgängerzone und mit unglaublichen Aussichten auf die Schwäbische Alb. In Balingen sind viele große und namhafte Unternehmen ansässig. Auch sportlich hat Balingen mit dem HBW Balingen-Weilstetten, dem TSG Balingen sowie vielen anderen Vereinen viel zu bieten. Im Jahr 2023 fand die Landesgartenschau statt, dadurch ist die Stadt durch verschiedene neue Gestaltungen noch hübscher geworden als zuvor. Spazieren, Wandern, Mountainbiken in der Natur auf den Bergen ist ein Highlight in dieser Gegend, womit Sie direkt vor der Haustür starten können.

# Objekt- beschreibung

Die wunderschöne 3-Zimmer-Neubauwohnung im Erdgeschoss bietet Platz für eine Familie. Ein Abstellraum in der Wohnung sowie der dazugehörige Kellerraum sorgen zudem für genügend Stauraum. Selbstverständlich beinhaltet die Wohnung ein elegantes Badezimmer mit einer begehbaren Dusche, einem WC und Fenster. Die beiden Schlafzimmer bieten genügend Platz für Bett, Schrank und Schreibtisch und die Schallschutzverglasung sorgt für die nötige Ruhe für einen gesunden Schlaf. Ein drei Meter breites Fensterelement im Wohnzimmer lässt dieses mit Helligkeit durchfluten. Durch diese gelangt man auch auf die große Terrasse mit 14 m<sup>2</sup>, auf der Sie und Ihre Gäste eine schöne Zeit beim Grillen miteinander verbringen können. Die Wohnung wird sehr hochwertig mit Vinyl-, und/oder, Parkett-, und/oder Fliesenboden, mit glatten und/oder tapezierten Wänden und/oder Strukturputz und/oder verschiedenen Spachteltechniken an den Wänden, elektrischen Rollläden, LED-Spots, Netzwerkan schlüssen in allen Zimmern und Fußbodenheizung ausgestattet. Und das Beste kommt zum Schluss: Sie gestalten Ihre Wohnung selbst, individuell nach Ihrem Geschmack. Es gibt keine Einschränkungen!

Die Wohnanlage ist sehr effizient und barrierefrei mit einem Aufzug. Sie erwartet eine kreativ gestaltete Außenanlage mit einem Spielplatz und viel Grün. Ebenfalls gehört zu der Wohnung ein Anteil der Photovoltaikanlage. Die Außenwände und tragenden Innenwände werden aus Stahlbeton bestehen. Alle anderen Innenwände, ohne statische Funktion, werden in der Trockenbauweise errichtet. Alle Gewerke werden von gestandenen Meisterhandwerksbetrieben erstellt, die viele erfolgreiche Jahre in der Baubranche nachweisen können. Ebenfalls werden nur qualitativ hochwertige Materialien verbaut.

Zu den Gemeinschaftsräumen gehören ein Waschraum sowie ein Raum für Gehhilfen, Kinderwagen und Fahrräder.

## Energie/Versorgung

- **Energieträger**  
Elektro
- **Haustyp**  
Gebäude erfüllt die KfW 55-Vorgaben
- **Heizungsart**  
Fußbodenheizung, Wärmepumpe

## Zwei Stellplätze (im Preis enthalten)

- Überdachter Stellplatz mit einer Vorbereitung für eine E-Auto-Ladestation.
- Außenstellplatz mit einer Vorbereitung für eine E-Auto-Ladestation.

## Weitere Besonderheiten

- Aufzug
- Anteil an der Photovoltaikanlage



**Preis:**  
399.000,- EUR



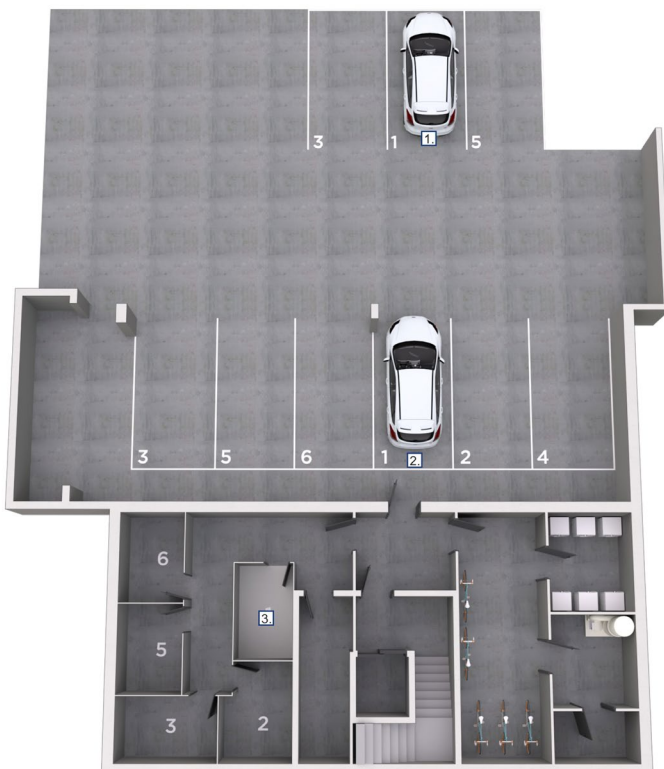
**Wohnfläche:**  
86,05 m<sup>2</sup>



**Fertigstellung:**  
Juni 2025



# Grundrisse



## Wohnung 1

1. Flur	14,60 m <sup>2</sup>
2. Wohnen/Kochen	25,50 m <sup>2</sup>
3. Bad	8,05 m <sup>2</sup>
4. Schlafen	14,00 m <sup>2</sup>
5. Kind/Gast	13,00 m <sup>2</sup>
6. Abstellraum	3,90 m <sup>2</sup>
7. Terrasse	14,00 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** 86,05 m<sup>2</sup>

## Untergeschoss

1. Stellplatz	13,70 m <sup>2</sup>
2. Stellplatz	13,00 m <sup>2</sup>
3. Keller/Abst.	8,05 m <sup>2</sup>

# Ansicht Küche





A modern living room with light wood flooring, a white sofa, a black coffee table, and a large window with white curtains. A gold pendant light hangs from the ceiling. A teal brushstroke graphic is overlaid on the right side of the image.

# Ansicht Wohnzimmer

A hallway with light wood flooring, a white door, a large potted plant, and a built-in wardrobe with a framed picture of a dog on the wall. A teal brushstroke graphic is overlaid on the left side of the image.

# Ansicht Flur



# Ansicht Schlafzimmer



# Ansicht Badezimmer



# Kontakt



## Ansprechpartner

Herr Julian Schiffmann  
E-Mail: [julian.schiffmann@gmail.com](mailto:julian.schiffmann@gmail.com)  
Tel.: 0176 70207110