

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Balingen

**Große Immobilie mit Wasserrecht und Pferdehaltung -  
hier können Sie sich verwirklichen**



Objekt-Nr. OM-327241

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **1.050.000 €**

Ansprechpartner:  
Dompson

72336 Balingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1946	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	8.000,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	450,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Böllatmühle liegt in einem malerischen Tal am Rande der Zollernalb. Sie liegt verkehrsgünstig und dennoch fernab der Straßen mit nur einem weiteren Nachbarn.

Sie erwerben mit diesem Objekt ein großes Haus mit 2 renovierten Wohneinheiten (ca 160 qm und ca 250 qm), sowie weiterem Ausbaupotenzial.

Der Erwerb umfasst ebenfalls ein Altwasserrecht und eine Wasserturbine mit Stromproduktion. Sie erzeugen Ihren eigenen Strom und können diesen nutzen und den Überschuss vergütet einspeisen.

Nebenbei erwerben Sie ein Stallgebäude für bis zu 4 Kleinpferde mit Auslauf und Bewegungsplatz. Diverse Wiesen runden das Objekt ab. Die Weideflächen (Eigentum und Pacht) belaufen sich auf insgesamt etwa 1 Hektar.

Weitere Infos finden Sie auf unserer Homepage: [Böllatmühle.de](http://Böllatmühle.de)

## Ausstattung

Die Mühle wurde in den vergangenen 5 Jahren umfassend modernisiert und energetisch optimiert:

- Erneuerung der gesamten Heizungsanlage durch eine Kombination von Heizstäben und Pelletheizung (inklusive Pelletlagersack) und 2000l Warmwasserspeicher

Austausch der Nachtspeicheröfen durch eine wasserführende Bodenheizung und Heizkörper

- Innendämmung der nicht gedämmten Wohnräume
- Neue Bodenbeläge im Wohnbereich, Parkett und Fliesen
- Einbau 3-fach verglaster Isolierfenster
- Austausch Wasserleitungen in Edelstahlleitungen
- Einbau Biologischer Kläranlage
- Einbau Wasserenthärtungsanlage
- Einbau Kaminofen im Wohnzimmer im ersten Stock inklusive Außenschornstein
- Austausch Dachrinnen
- Instandsetzung der Außenfassade
- Abschleifen der Treppe in den ersten Stock und Einbau eines Handlaufs aus Haselnuss

Es stehen 2 komplett modernisierte Wohnungen zur Verfügung. Darüber hinaus könnten weitere Wohneinheiten eingebaut werden oder der Wohnraum entsprechend erweitert werden. Auch ein Seminarraum mit separater Sanitäreinrichtung ist denkbar.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Mühle liegt zwar sehr ruhig, dennoch ist man in bis zu 10 Fahrminuten an allen wichtigen Einrichtungen: Ärzte, Schulen, Lebensmittelläden, Apotheken, usw.

Die Stadt Balingen ist in 10 Fahrminuten erreichbar, ebenso liegt der Autobahnzubringer A8 Empfingen in 15 Fahrminuten entfernt.

Stuttgart ist über die B27 (5 Fahrminuten entfernt) innerhalb von 60 Minuten zu erreichen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

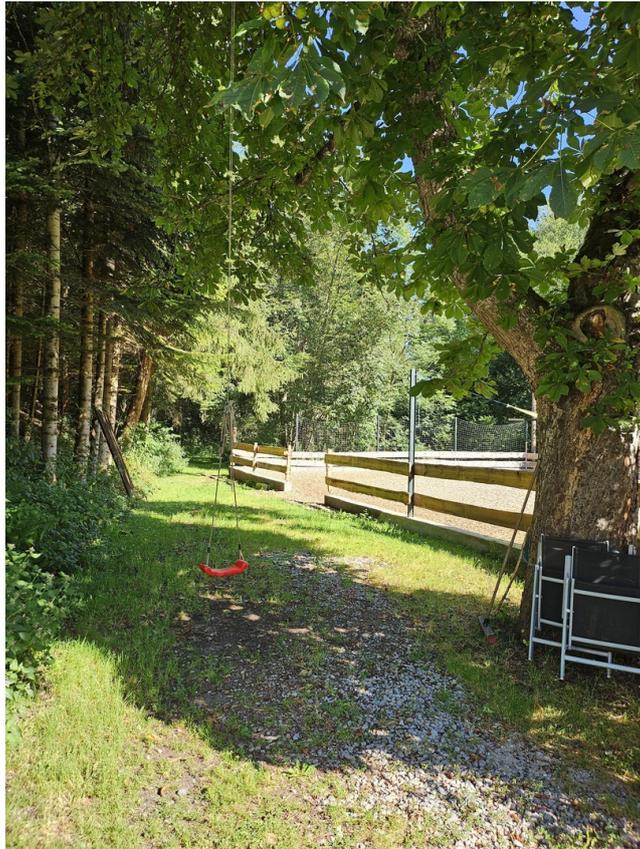
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,95 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Baumschaukel



Garderobe OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Wohnbereich EG

# Exposé - Galerie



Essbereich EG



Bewegungsplatz

# Exposé - Galerie

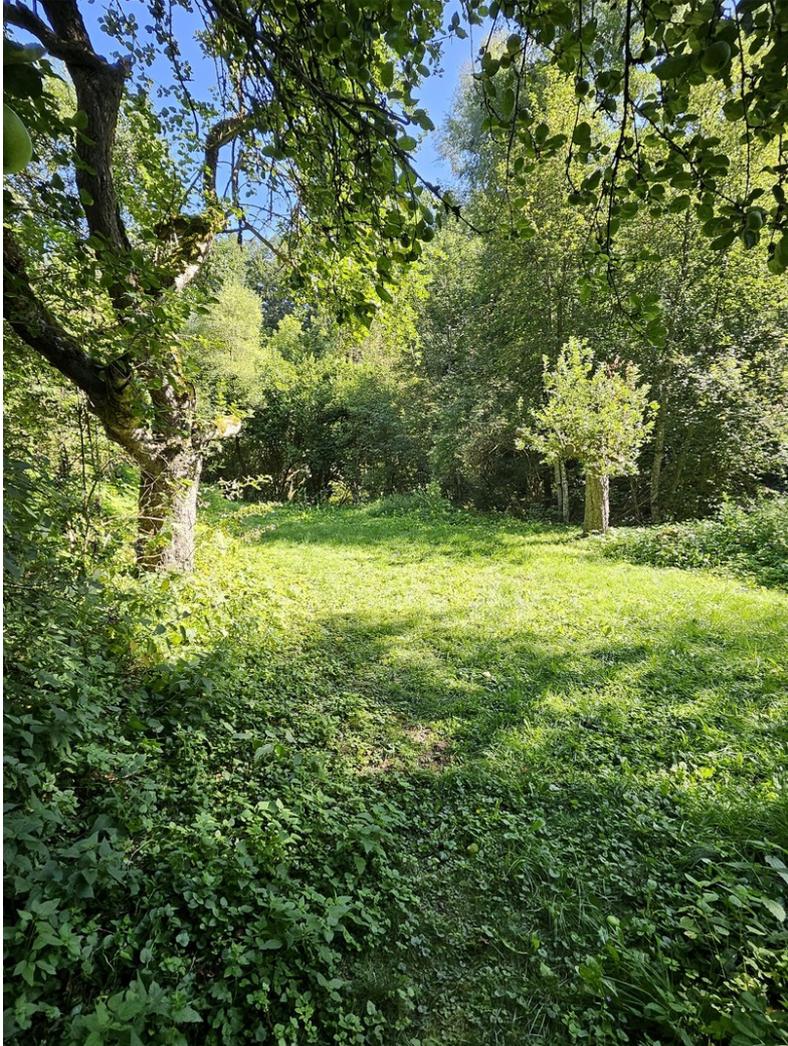


Offenstall



Stauwehr

# Exposé - Galerie



Garten