

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Balingen

### Neue 4 Zimmer Wohnung in Balingen



Objekt-Nr. **OM-328561**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.524 € + NK**

Ansprechpartner:  
Markus Geiger

Stettiner Straße 10  
72336 Balingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	3
Mietsicherheit	4.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende 4-Zimmerwohnung liegt im Erdgeschoss eines 3 Familienhauses mitten in einer ruhigen aber doch zentralen Wohnlage in Balingen (Schmiden). Es ist ein barrierefreier Zugang zur Wohnung möglich, sodass es sich für körperlich beeinträchtigte Personen eignet. Rund um das Haus sind großzügige Grünanlagen, die ein wunderbares Ambiente vermitteln und vom Hausmeisterservice gepflegt werden. Die Wohnung hat mehrere direkte Blicke zum Garten und lädt bei einem Nachmittagskaffee zum Verweilen auf den beiden Balkonen ein. Die in unmittelbarer Nähe liegende Eyach ist bei jeder Jahreszeit ein Spaziergang wert - damit haben Sie Ihr Naherholungsgebiet direkt „um die Ecke“.

Ausstattung:

Die Wohnung ist praktisch aufgeteilt: Der Flur, der Ihnen alle Zimmer erschließt, ist gut und sehr großzügig geschnitten. Das Tageslicht Bad ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein Gäste WC.

Die moderne und neue Einbauküche ist ein funktionaler Raum, welcher wohnen und Essen im offen gestalteten, modernen Ambiente vereint. Der Essplatz der Familie ist zum Wohnzimmer hin offen. Die beiden großen Balkone sind bis in den Herbst hinein wie ein zweites Wohnzimmer mit traumhaftem Alb-Blick. Der südlich ausgerichtete Balkon ermöglicht Ihnen den Zugang zum hellen Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern. Auch die beiden Schlafzimmer sind lichtdurchflutete und freundliche Räume, mit Balkonzugang, in dem Sie sich bestimmt wohl fühlen werden.

## Ausstattung

Die Kaltmiete der Neubauwohnung beträgt 1524€ (12€/m<sup>2</sup>) worin 3 Parkplätze vor dem Haus, sowie ein extra Fahrradkeller und Waschmaschinen+Trocknerstellplatz inkludiert sind.

Die Nebenkosten sind mit 250€ weit unter Marktniveau, da auf eine energetische und nachhaltige Sanierung wert gelegt wurde.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	51,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

