

Balingen

# Lichtdurchflutetes Architektenhaus mit Schwimmteich und hochwertiger Ausstattung in 72336 Balingen

????????? ??????????: 25296008



???? ??????: 850.000 EUR • ??????????: ca. 175 m<sup>2</sup> • ??????: 4.5 • ?????? ????: 594 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25296008 - 72336 Balingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25296008 - 72336 Balingen

?? ?? ?????

|                    |                    |            |                                                                                       |
|--------------------|--------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25296008           | ???? ????? | 850.000 EUR                                                                           |
| ????????           | ca. 175 m²         | ?????      | ????????                                                                              |
| ???? ?????         | ???????????? ????? |            | ????????????                                                                          |
| ???????            | 4.5                | ????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????           | 2                  |            |                                                                                       |
| ???? ?????????     | 2017               |            |                                                                                       |
| ???? ?????????     | 1 x ????????? ??   | ?????      | ????????????????                                                                      |
|                    | ?????????, 2 x     | ????????   | ???????                                                                               |
|                    | ???????????? ????? |            |                                                                                       |
|                    | ????????????       | ?????      | ?????, ?????,                                                                         |
|                    |                    |            | ?????                                                                                 |

??????? ???????: 25296008 - 72336 Balingen

????????????? ??????????

|                                                    |                             |                                                                               |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                             | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ???????? ???????<br>????????????                                              | 63.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 14.05.2035                  | ????????????<br>??????????????<br>??????????                                  | B             |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2017          |



???????? ??????????: 25296008 - 72336 Balingen

?? ?????????



**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.





???????? ??????????: 25296008 - 72336 Balingen

?? ?????????





???????? ?????: 25296008 - 72336 Balingen

?? ???????





???????? ??????????: 25296008 - 72336 Balingen

?? ?????????





??????? ???????: 25296008 - 72336 Balingen

?? ????????





???????? ?????????: 25296008 - 72336 Balingen

?? ?????????





???????? ?????????: 25296008 - 72336 Balingen

?? ????????





???????? ?????????: 25296008 - 72336 Balingen

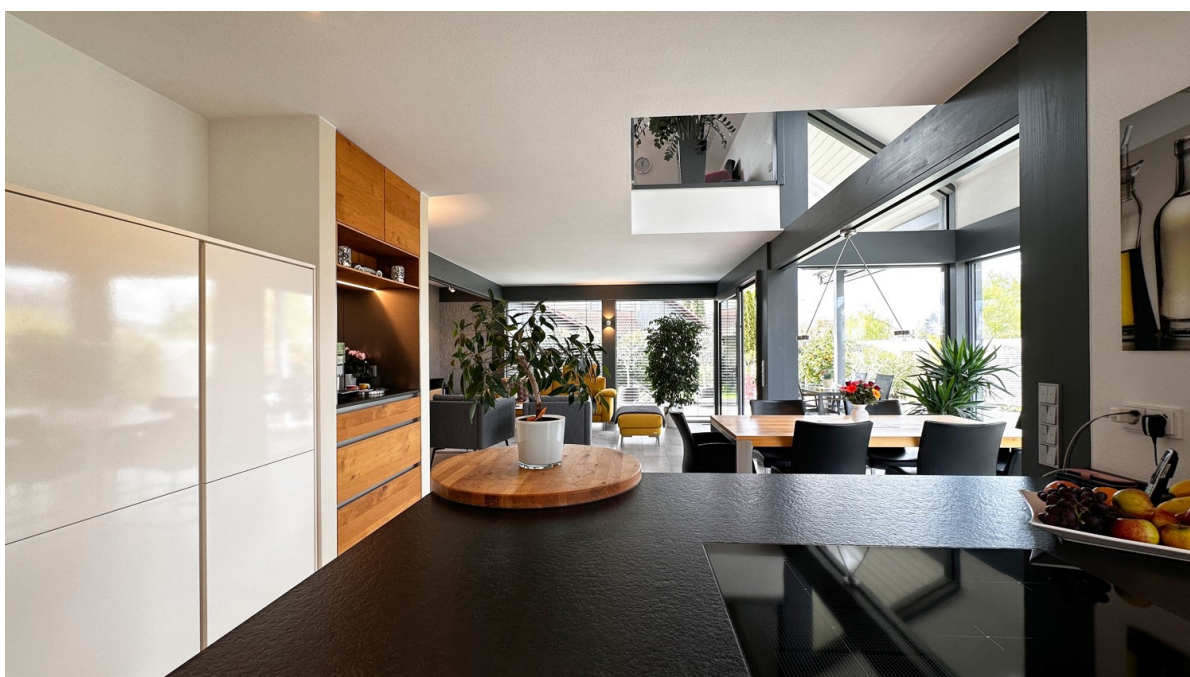
?? ????????





???????? ?????????: 25296008 - 72336 Balingen

?? ????????





???????? ??????????: 25296008 - 72336 Balingen

?? ?????????





???????? ??????????: 25296008 - 72336 Balingen

?? ?????????



???????? ?????????: 25296008 - 72336 Balingen

?? ????????





???????? ?????????: 25296008 - 72336 Balingen

?? ?????????



???????? ?????????: 25296008 - 72336 Balingen

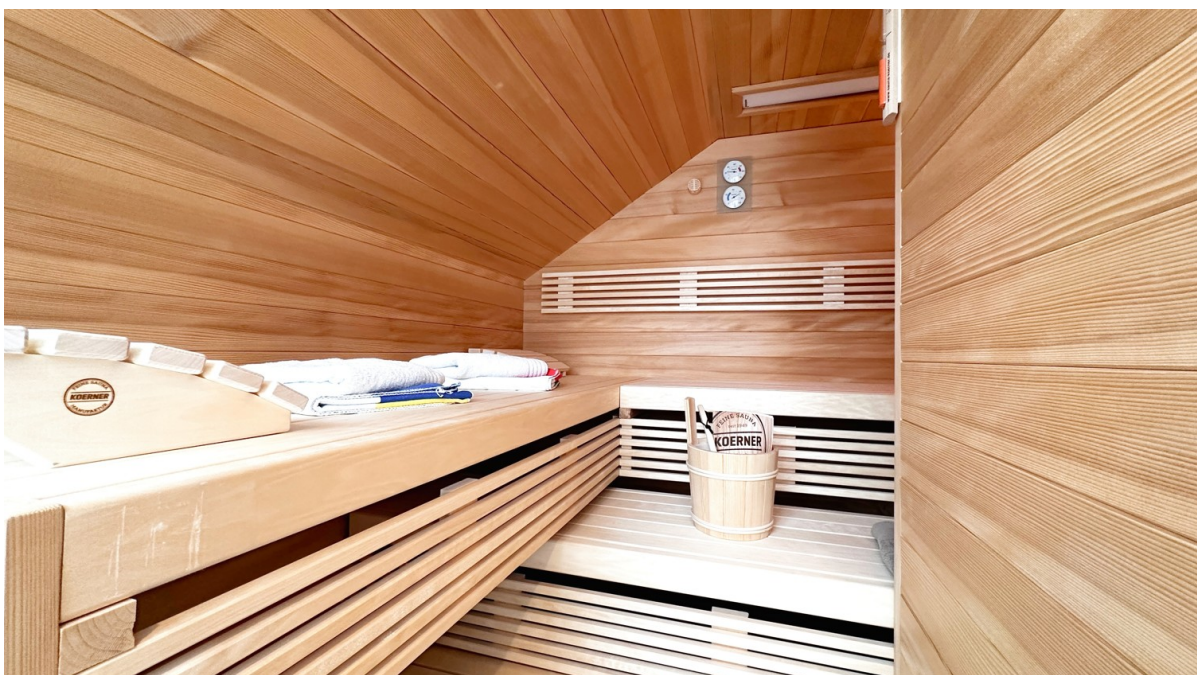
?? ?????????





???????? ?????????: 25296008 - 72336 Balingen

?? ????????





???????? ????????: 25296008 - 72336 Balingen

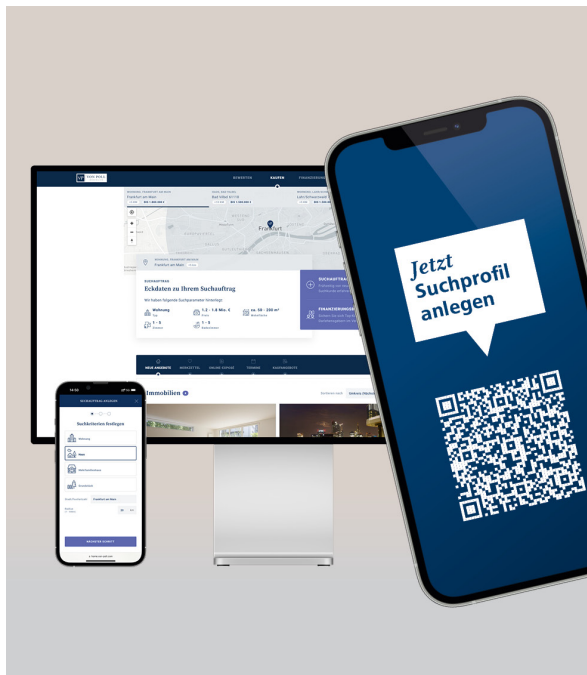
?? ????????





???????? ?????: 25296008 - 72336 Balingen

?? ???????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 25296008 - 72336 Balingen

??? ?????? ?????????

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

Lichtdurchflutetes Architektenhaus mit Schwimmteich und hochwertiger Ausstattung in 72336 Balingen

Ein Zuhause, das mehr ist als vier Wände – dieses exklusive Architektenhaus aus dem Jahr 2018 verbindet modernes Design, durchdachte Raumaufteilung und ein Höchstmaß an Wohnkomfort. Schon beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre, die durch bodentiefe Fenster, ein durchgängiges Lichtkonzept und die offene Bauweise geschaffen wird. Helle Räume, klare Linien und hochwertige Materialien prägen das gesamte Erscheinungsbild.

Im Erdgeschoss öffnet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der über eine breite Glasschiebetür auf die rund 38 m² große Holzterrasse führt – mit Blick auf den liebevoll angelegten Garten und den beeindruckenden Schwimmteich. Die direkte Verbindung von innen und außen schafft ein Gefühl von Weite und Freiheit. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und lädt zum geselligen Kochen ein. Von hier aus gelangen Sie auch direkt auf die angrenzende Steinterrasse, wo Sie frische Kräuter und Gemüse aus dem eigenen Garten ernten können. Für Ihre Vorräte steht Ihnen eine Speisekammer zur Verfügung. Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss mit direktem Gartenzugang bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Gästezimmer, Büro oder Rückzugsort. Ein stilvolles Badezimmer rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Über eine elegante Holzterrasse führt der Weg ins Dachgeschoss. Hier empfängt Sie eine offene Galerie mit Blick in den unteren Wohnbereich – lichtdurchflutet und einladend. Neben einem weiteren Zimmer erwartet Sie hier das Schlafzimmer mit integrierter Ankleide und direktem Zugang zum luxuriösen Badezimmer. Die private Sauna mit Infrarotfunktion im Bad macht aus jedem Tag einen kleinen Wellnessurlaub – ideal zum Entspannen.

Das Untergeschoss erreichen Sie ebenfalls über eine hochwertige Holzterrasse. Hier erwarten Sie zwei wohnlich gestaltete Räume, die sich ideal als Fitnessraum, Heimkino, Atelier oder Spielzimmer nutzen lassen. Ein großzügiger Flur schafft hier zusätzlich Platz für Stauraum oder kreative Gestaltungsideen. Im Heiz- und Technikraum befindet sich



zudem die Waschküche mit ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner und Haushaltsorganisation – funktional und praktisch zugleich.

Auch der Außenbereich ist ein echtes Highlight: Der Schwimmteich mit seinen natürlichen Formen sowie dem angrenzenden bepflanzten Regenerationsteich (sorgt für natürliche Wasserqualität) fügt sich harmonisch in das grüne Gesamtbild ein und bietet an warmen Tagen Erfrischung pur. Die Terrassen – teils überdacht, teils offen – schaffen flexible Möglichkeiten für Ruhe, Geselligkeit oder Familienzeit im Freien.

Technisch überzeugt das Haus mit einem modernen, elektrischen Rollladensystem mit Verschattung, einer zentralen Lüftungsanlage, abschließbaren Glastüren sowie komfortabler Fernbedienung für Markise, Dachfenster und Schwimmteichanlage inkl. Beleuchtung.

Mit einem Endenergiebedarf von 54,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) und einem sehr niedrigen Primärenergiebedarf von 30,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) erfüllt das Haus zudem hohe energetische Standards.

Dieses besondere Einfamilienhaus vereint stilvolle Architektur, durchdachte Ausstattung und ein hochwertiges Wohnambiente mit Wohlfühlcharakter – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

??????? ???????: 25296008 - 72336 Balingen

??????????????? ??? ????????

- Energieeffizienzklasse A
- hochwertige Ausstattung
- durchgehende Systembeleuchtung
- elektrisches Rollladensystem mit Verschattungsmöglichkeit
- elektrisches Dachfenster inkl. Verschattung und Regensensor
- bodentiefe, abschließbare Fenster
- elektrische Markise
- 2 Badezimmer
- Sauna mit Infrarot
- Schwimmteich mit 12 m Länge / 1,3 m Tiefe
- separat bepflanzter Regenerationsteich
- ca. 38 m<sup>2</sup> Holzterrasse
- ca. 13 m<sup>2</sup> Steinterrasse
- Carport
- Solaranlage für Brauchwasser
- zentrale Lüftungsanlage



??????? ?????????: 25296008 - 72336 Balingen

??? ??? ??? ???????????

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 in einem gepflegten und gehobenen Wohnviertel. Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und die Innenstadt sind fußläufig 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.

??????? ?????????: 25296008 - 72336 Balingen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 63.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.



??????? ???????: 25296008 - 72336 Balingen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Clemens Kaleitzis

---

Viehmarktplatz 5, 72336 Balingen

Tel.: +49 7433 - 30 81 210

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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