Ruhig gelegenes Einfamilienhaus in Randlage von Balgheim!



Objektnr. : 358

78582 Balgheim

Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	78582
Ort	Balgheim
Wohnfläche	ca. 154 m²
Nutzfläche	ca. 252 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 838 m²
Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	399.000,00 €
Außen-Provision	2,75%
Baujahr	1974
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

Fortsetzung	
Endenergiebedarf	296,20 kWh/(m²*a)
Energieausweis gültig bis	10.02.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1974
wesentlicher Energieträger	Öl
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja

Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Randlage von Balgheim und bietet auf rund 154 m² Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie. Die Immobilie besticht nicht nur durch ihre großzügige Raumaufteilung, sondern auch durch ihre Lage auf einem 838 m² großen Grundstück mit einem wunderschönen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.
Der helle Eingangsbereich führt in den lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich – ein echtes Highlight des Hauses. Mit einer Fläche von ca. 55 m² und bodentiefen Panoramafenstern genießen Sie hier eine schöne Aussicht auf die Umgebung und viel Tageslicht. Ein gemütlicher Kaminofen sorgt für zusätzliche Behaglichkeit, während der direkte Zugang zum Balkon, der sich über die gesamte Sonnenseite des Erdgeschosses erstreckt, für eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich sorgt. Eine Markise am Balkonzugang im Wohnzimmer bietet zudem Schatten an heißen Sommertagen.
Direkt angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die funktionale, separat gehaltene Einbauküche mit viel zusätzlichem Stauraum. Vom Flur aus gelangt man in die beiden Kinderzimmer sowie in das Hauptschlafzimmer, welches ebenfalls Zugang zum Balkon bietet. Das großzügige Tageslicht-Badezimmer überzeugt mit einem Doppelwaschbecken, einer Badewanne, einer separaten Dusche und einem zusätzlichen WC. Im Kellergeschoss befinden sich neben der im Jahr 1975 eingebauten Öl-Zentralheizung mit drei oberirdischen Öltanks (je 2.000 Liter) auch ein großzügiger Kellerraum von ca. 19 m², der zusätzlichen Stauraum bietet. Zwei weitere Räume mit insgesamt rund 71 m² wurden zu Büroräumlichkeiten umgewandelt, können aber bei Bedarf problemlos auch als Wohnräume genutzt werden. Ein separater Zugang zum Keller ermöglicht zusätzlich eine individuelle Nutzung der Räume...

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

Mehr erfahren?
Fordern Sie gerne das ausführliche Exposé bei uns an!

Ausstattung

- Einbauküche

- Doppelgarage

- Balkon

-Terrasse

- großzügiger Garten

Lage

Balgheim ist eine idyllische Gemeinde mit rund 1.300 Einwohnern und liegt östlich von Spaichingen zwischen den Kreisstädten Rottweil und Tuttlingen. Die Lage ist ideal für Familien oder Paare, die gerne in einer ruhigen Umgebung leben, aber dennoch nicht auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten möchten.
Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem zu allen wichtigen Orten zu gelangen. Mit einer Grundschule und einem Kindergarten in Dürbheim sowie weiterführenden Schulen in Spaichingen, sind kurze Wege garantiert. Das unter 5 Autominuten entfernte Spaichingen bietet zudem eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. In der Freizeit können Sie zudem das weite Netz an Wander- und Radwegen am Fuße des Dreifaltigkeitsberges in vollen Zügen genießen. Der Bahnhof in Balgheim bietet regelmäßige Zugverbindungen, die Pendlern und Reisenden eine bequeme Alternative zum Auto bieten.
Wochenmärkte und regionale Anbieter sorgen im nahegelegenen Spaichingen für frische Produkte und lokale Spezialitäten. Verschiedene Restaurants, Cafés und Gasthäuser laden zum Verweilen und Genießen ein.
Die familienfreundliche Infrastruktur und das breite Bildungsangebot machen Balgheim und Umgebung zu einem begehrten Wohnort für Familien.

Sonstige Angaben

Bezugsfrei nach Absprache!

Provision: 2,75% inkl. 19% MwSt. Zahlbar und fällig nach notarieller Beurkundung.

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

Objekttitel

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus in Randlage von Balgheim!

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.