

Exposé  
Bruckwiesenstr. 52  
72336 Balingen-Frommern



## **Einfamilienhaus auf großem Grundstück in idyllischer Wohnlage.**

In sonniger und idyllischer Wohnlage präsentieren wir Ihnen dieses 1976 erbaute Wohngebäude mit freistehender Einzelgarage und einem einzigartigen Grundstück.

Das Grundstück ist 1.369 m<sup>2</sup> groß und liegt in unverbaubarer Aussichtslage am Ortsrand von Balingen-Frommern. Ein Paradies für Hobbygärtner und Familien.

Der Eingangsbereich mit separatem Zugang zum Dachgeschoss führt direkt zur großzügigen Diele welche ein einzigartiges Wohnenerlebnis verspricht. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein geräumiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kachelofen, eine separate Küche sowie der Essbereich. Vom Flur aus gelangen Sie zu einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer sowie einem Badezimmer mit Tageslicht.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen, nach Süden ausgerichteten Terrassenbereich – ein wunderbarer Platz für einen entspannten Grillabend mit Freunden oder der Familie!

Über das geschlossene Treppenhaus gelangen Sie in das Dachgeschoss des Hauses. Dieses könnte separat genutzt werden.

Auf dieser Wohnebene befinden sich zwei weitere Kinder- bzw. Schlafzimmer eines davon mit eigenem Balkon sowie ein weiteres Badezimmer.

Im Untergeschoss des Hauses befinden sich zwei großzügige Kellerräume sowie die Waschküche und der Technik- bzw. Heizraum. Über eine Außentreppe ist das Untergeschoss direkt von außen zugänglich. Das Haus verfügt über eine separate Einzelgarage. Im Hofbereich stehen Ihnen zusätzlich mehrere PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

## **Ausstattung**

- Ölheizung
- Voll unterkellert
- Dach ausgebaut
- großes Grundstück
- Garage
- Kachelofen

## Objektdaten

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Objektart          | <b>Einfamilienhaus</b>         |
| Wohnfläche         | <b>ca. 141 m<sup>2</sup></b>   |
| Grundstück         | <b>ca. 1.369 m<sup>2</sup></b> |
| Etagen             | <b>2</b>                       |
| Flurstück          | <b>4272/2</b>                  |
| Baujahr            | <b>1976</b>                    |
| Zustand            | <b>renovierungsbedürftig</b>   |
| Energieausweistyp  | <b>Bedarfsausweis</b>          |
| Heizungsart        | <b>Öl-Zentralheizung</b>       |
| Endenergiekennwert | <b>in Ausstellung</b>          |
| <br>               |                                |
| <b>Kaufpreis</b>   | <b>375.000 €</b>               |

## Lage

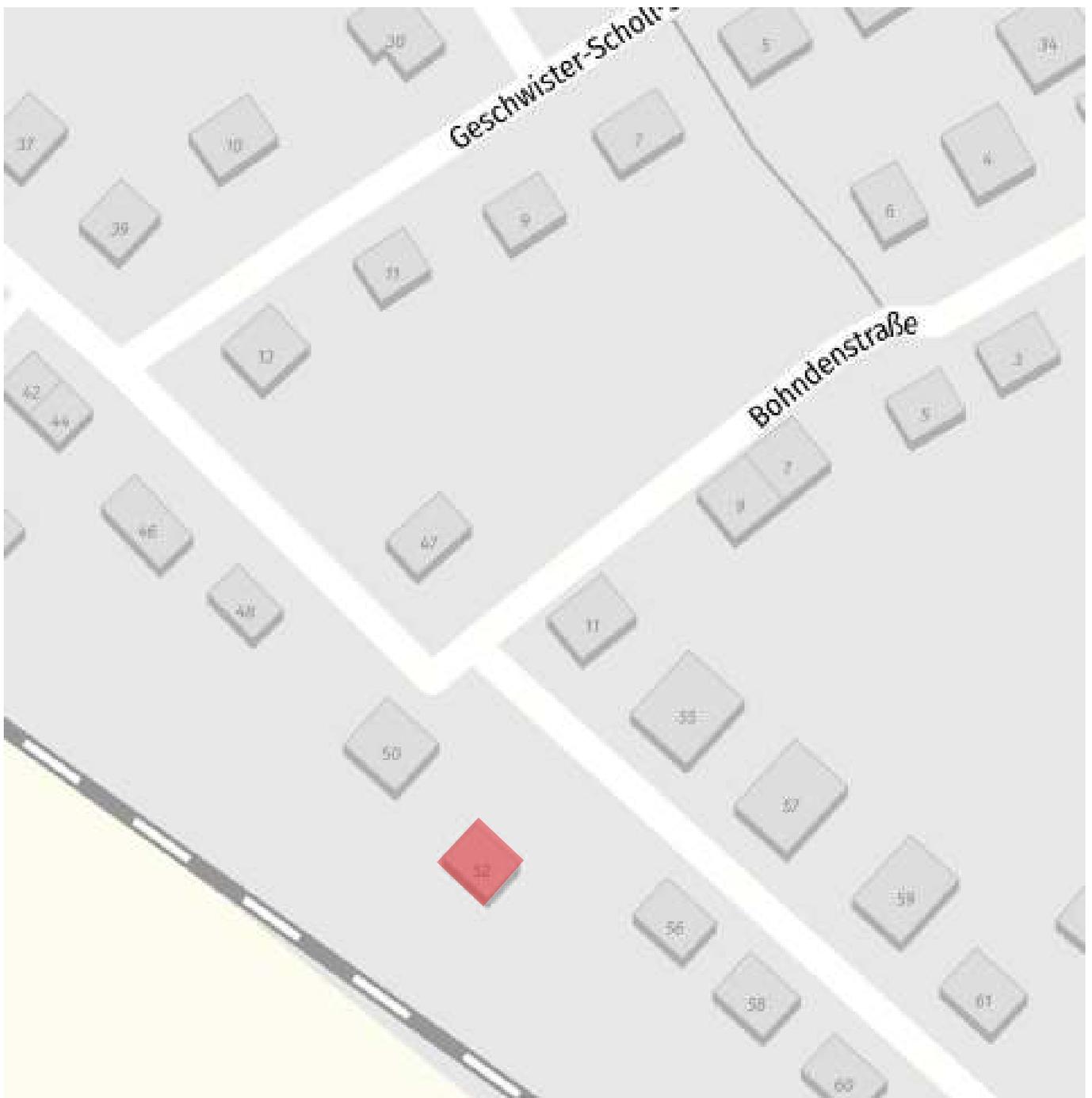
Die große Kreisstadt Balingen mit ihren 12 Stadtteilen zählt ca. 35.000 Einwohner.

Der Stadtteil Frommern, in welchem das angebotene Objekt liegt, ist mit ca. 5.000 Einwohner der größte Stadtteil von Balingen.

Frommern verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit Walddorfschule, Hauptschule

Realschule, Kindergärten mit Kindertagesstätte, Banken, Ärzte, Apotheken, Metzger, Bäcker und einem Lebensmitteleinzelhandel (EDEKA).

Durch den eigenen Bahnhof ist Frommern ideal in Richtung Tübingen und Sigmaringen angebunden. Zahlreiche Buslinien verbinden zudem Frommern mit der Kernstadt von Balingen.





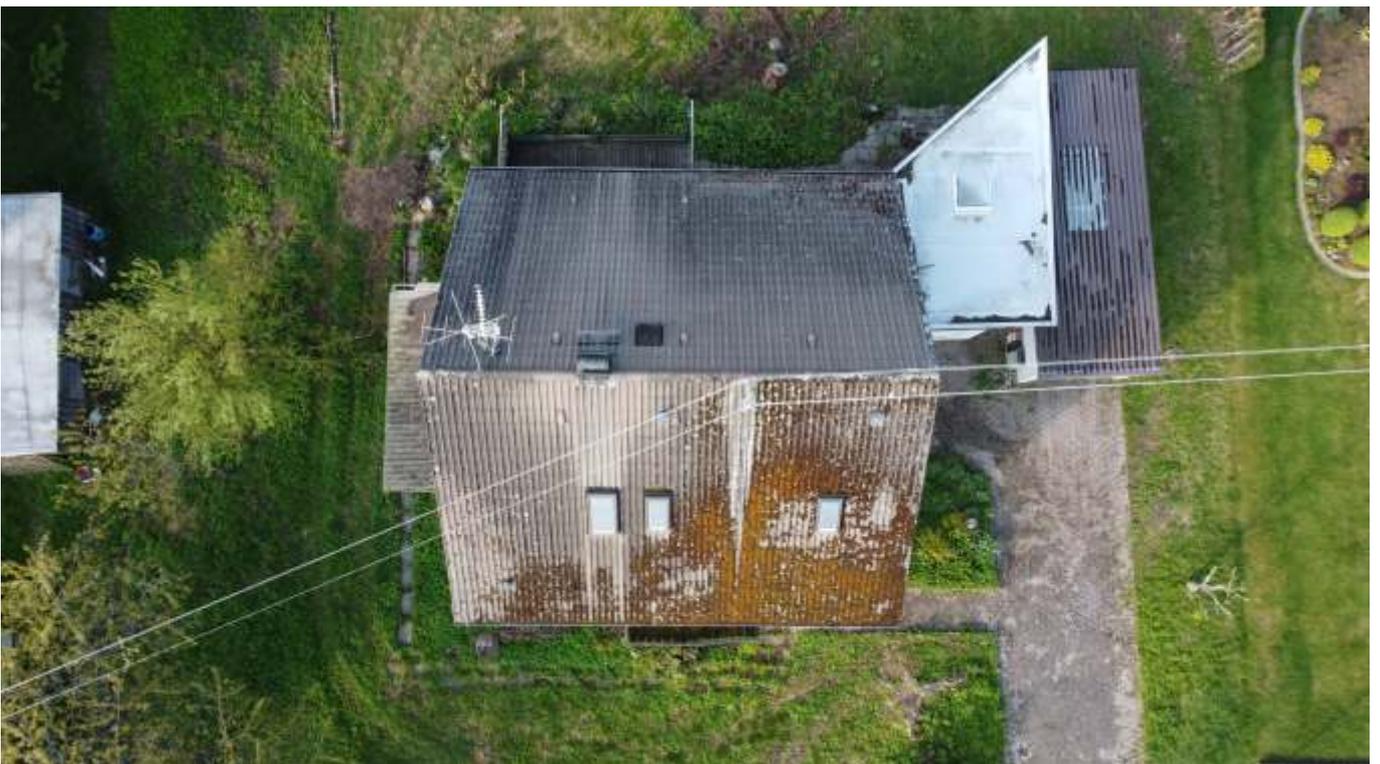
Galerie



Galerie



Galerie



Galerie



Galerie



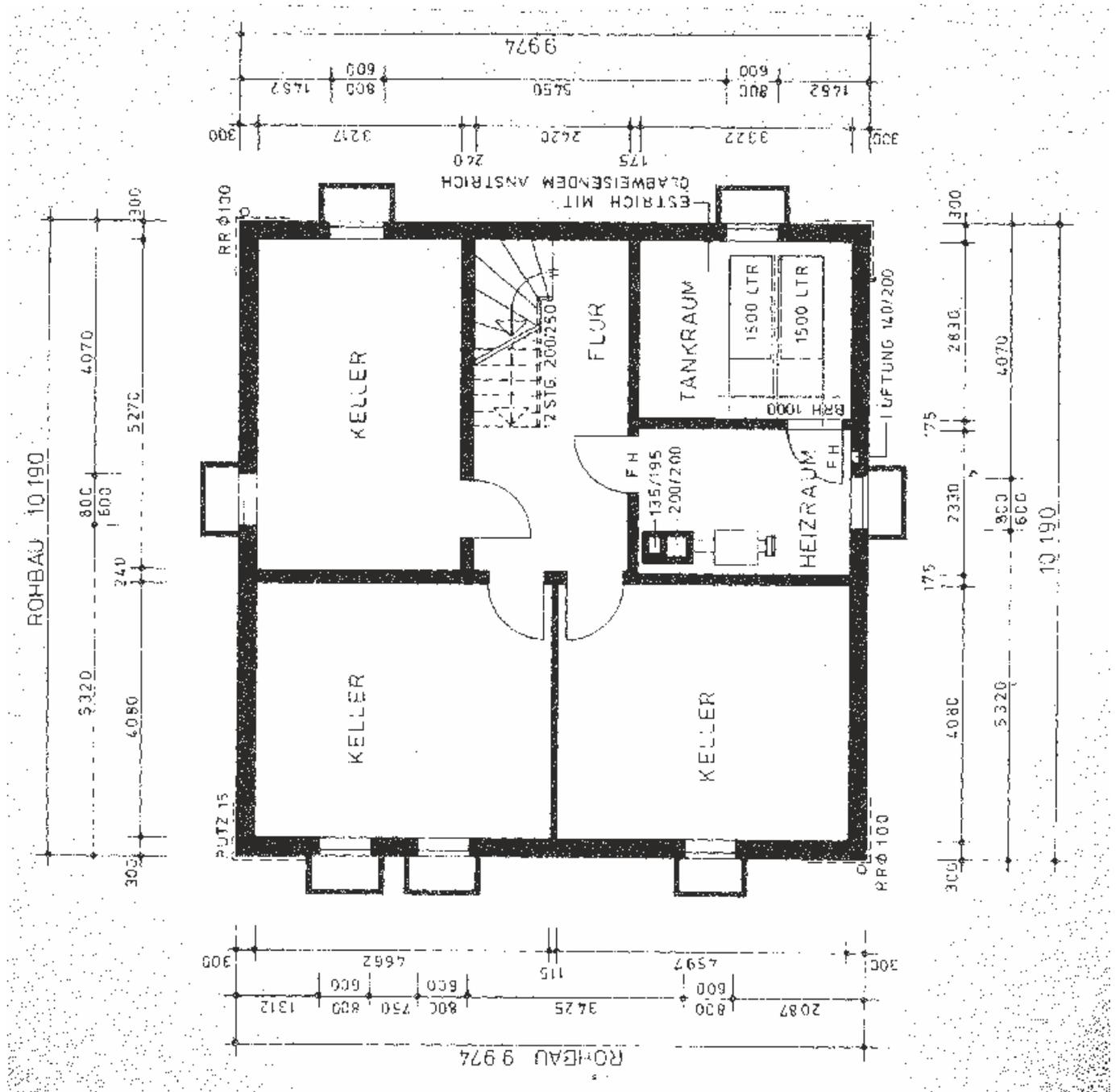
Galerie



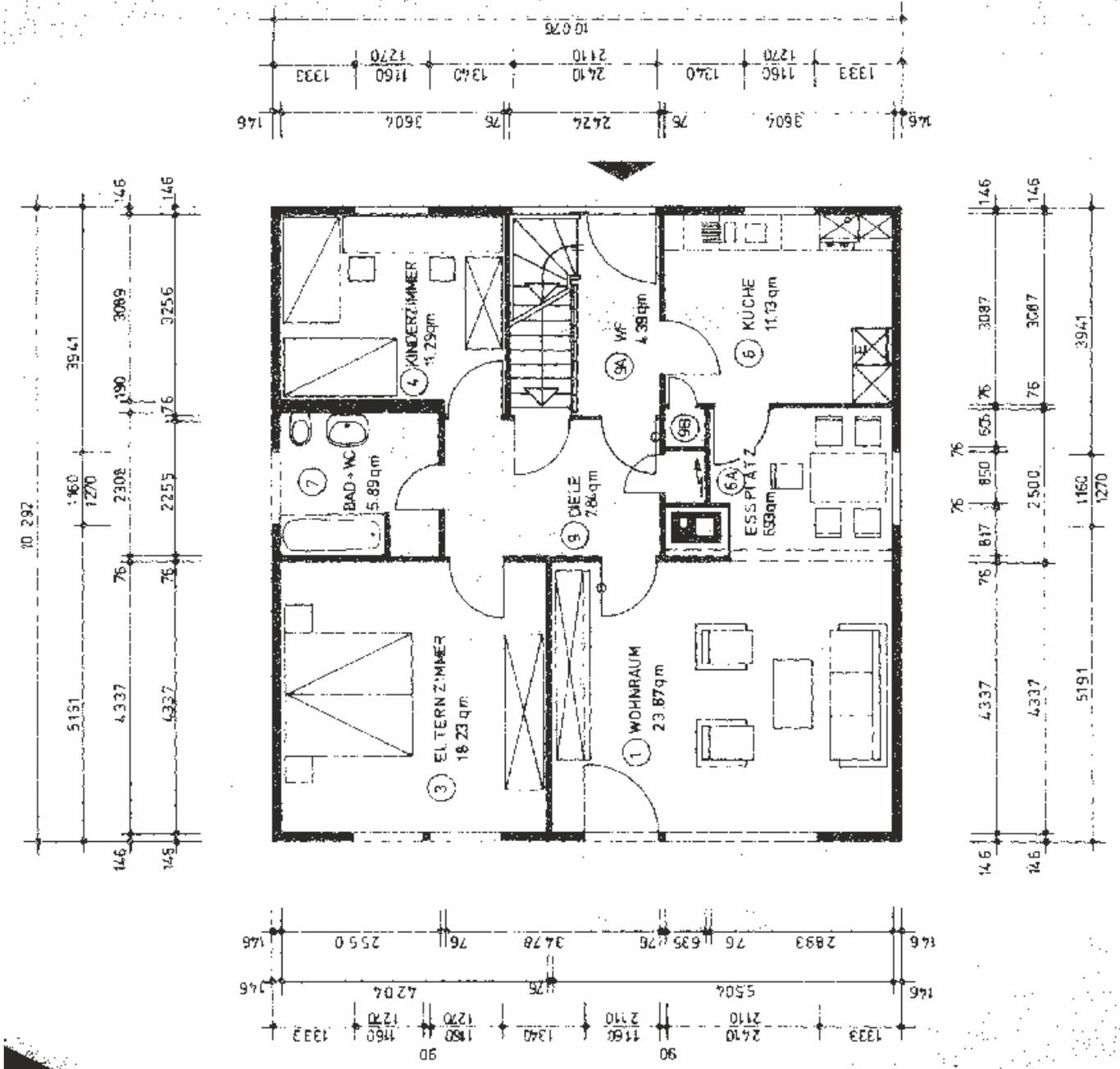
Galerie



Grundriss  
Untergeschoss



Grundriss  
Erdgeschoss



**Hinweis**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden. Eine Weitergabe des Exposé an Dritte nur mit Einverständnis des Anbieters.

## Ihr Ansprechpartner



Ein Immobilienkauf oder -verkauf ist Vertrauenssache. Als Ihr Partner für alle Immobilienfragen stehen wir Ihnen bei Ihrer Entscheidung zur Seite.

"Aus mehr als 10 Jahren Erfahrung in der regionalen Bau- und Immobilienbranche weiß ich, worauf es beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie ankommt."

### Andreas Jetter

Dipl.-Wirt.-Ing. (Immobilientechnik und Immobilienwirtschaft)  
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Balingen  
Energieberater für Wohngebäude  
Energieberater für Nichtwohngebäude DIN V 18599  
Energieauditor DIN EN 16247

Jetter Immobilien e. K.  
Andreas Jetter  
Ebinger Straße 51  
72336 Balingen-Dürrwangen

Tel. 07433-34061  
[info@immobilien-jetter.de](mailto:info@immobilien-jetter.de)