

# Wohnen am Lochenbach

72336 Balingen, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 3163-2



Wohnfläche ca.: **70 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2,5** - Kaufpreis: **304.000 EUR**



# Wohnen am Lochenbach

Objekt ID	3163-2
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung (Blick auf den Lochen)
Adresse	(Weilstetten) 72336 Balingen Baden-Württemberg
Wohnfläche ca.	70 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energiestandard	KfW 55
Baujahr	2023
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	25.000 EUR (Anzahl: 2)
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dusche, DV-Verkabelung, Keller, Niedrigenergiehaus KfW-55, Personenaufzug
Käuferprovision	prov.frei
Hausgeld	149 EUR
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	4.342,86 EUR
Kaufpreis	304.000 EUR



## Objektbeschreibung

Natur oder Stadt? Warum nicht beides? In Weilstetten, einem ruhigen und reizvollen Teilort der schwäbischen Stadt Balingen, realisiert die Volksbank Albstadt Immobilien GmbH ein hochwertiges und familienfreundliches Neubauprojekt. In idyllischer Ortsrandlage am Fuße des Lochenbergs entstehen zwei Gebäude mit insgesamt vierzehn Wohneinheiten und gemeinsamer Tiefgarage. Egal, ob allein, als Paar oder mit kleiner Familie – in den zwei 2,5- und zwölf 3,5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 70 m<sup>2</sup> bis 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche und moderner Ausstattung finden Sie Raum für Ihre ganz individuelle Lebenssituation. Die ansprechende Immobilie wird in einer kaum befahrenen und parallel zum Lochenbach verlaufenden Seitenstraße errichtet. Auf den umliegenden Grünflächen können Ihre Kinder und Enkel ungestört in der Natur spielen. Von den großzügigen Balkonen und Terrassen aus bietet sich Ihnen ein herrlicher Ausblick auf die malerische Landschaft der Schwäbischen Alb. Abgerundet wird das attraktive Angebot durch die unmittelbare Nähe zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Nicht nur ist der Weilstetter Ortskern in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen; auch eine vorteilhafte Infrastruktur ermöglicht die optimale Anbindung an benachbarte Stadtteile und die größeren Städte der Umgebung. „Wohnen erleben“ von Anfang an.

## Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Moderne Grundrisse
- Handtuchtrockner in den Bädern
- Hochwertige Fliesen in den Bädern
- Lichtdurchflutete Innenräume
- KfW-Energieeffizienzhaus 55
- Elektrische Rollläden/Jalousien

## Sonstiges

Wir erhalten auf unsere Immobilienangebote eine große Zahl an Anfragen. Wir bitten daher um Kontaktaufnahme über das jeweilige Immobilienportal. Bitte geben Sie hier Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Sie erhalten dann umgehend ein Exposé der angefragten Immobilie. Nach Bestätigung des Erhalts der Widerrufsbelehrung werden Ihnen neben der Objektanschrift weitere Informationen angezeigt. Haben Sie diese geprüft, können wir eine Besichtigung vereinbaren. Die in diesem Exposé aufgeführten Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

## Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich

Ein Energiepass ist nicht erforderlich - Grund: Neu zu errichtende Gebäude gem. § 80 (1) GEG



## Lage

Die beiden Mehrfamilienhäuser befinden sich im Stadtteil Balingen-Weilstetten, in einer ruhigen und wenig befahrenen Seitenstraße. Der in einer der sonnenreichsten Gegenden Deutschlands gelegene Ort gehört seit 1975 zu Balingen, der zweitgrößten Stadt im Zollernalbkreis. Mit ca. 3.650 EinwohnerInnen ist Weilstetten heute der drittgrößte Teil der Kreisstadt. Im fußläufig zu erreichenden Ortskern findet jeden Mittwoch ein Wochenmarkt mit regionalen Produkten statt. Auch eine Bäckerei, Arztpraxen sowie ein Lebensmittelgeschäft hat Weilstetten zu bieten. Ein aktives Vereinswesen, vielfältige Freizeitangebote, wie das beliebte Lochenbad, sowie ein sehr gutes Angebot an Kindergärten und Schulen sorgen für ein familienfreundliches Klima in Weilstetten und der Umgebung. Der Charme des kleinen Ortes liegt insbesondere in seiner unbestreitbar attraktiven geographischen Lage. Diese erlaubt es, die Ruhe der Natur zu genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten zu müssen. Dank einer guten Busverbindung sind sowohl das benachbarte Frommern als auch das knapp 5 Kilometer entfernte Balingen bequem zu erreichen. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten bietet Balingen eine hervorragende Gastronomie, eine optimale ärztliche Versorgung sowie ein abwechslungsreiches Kulturangebot.. Über die Nähe und Verbindung zu Balingen hinaus bietet Weilstetten eine verkehrsgünstige Infrastruktur. Über die an Weilstetten vorbeiführende B463 und die in knapp zehn Minuten zu erreichende B27 gelangt man schnell in die umliegenden Städte Albstadt, Rottweil und Tübingen. Somit ist Weilstetten auch für Berufspendler die ideale Wohnlage. Unterhalb des Albtraufs gelegen ist der idyllische und malerische Ort Weilstetten außerdem ein Traum für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Wildromantische Wanderwege und herausfordernde Mountainbike-Trails beginnen hier direkt vor der Haustür.





Aussenansichten



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Luftbild



Haus 7



Haus 9

