WOHNEN. ERLEBEN.

BACHSTRAßE 7+9
BALINGEN-WEILSTETTEN

Volksbank Albstadt
Immobilien GmbH
Ein Unternehmen der Volksbank Albstadt eG

WOHNEN.
ERLEBEN.

INHALT

SEITE

3 DAS PROJEKT

4 WOHNEN UND LEBEN IN BALINGEN-WEILSTETTEN

5 ZUHAUSE IN BALINGEN-WEILSTETTEN

6/7 HIGHLIGHTS AUSSTATTUNG AUSSEN

8/9 HIGHLIGHTS AUSSTATTUNG INNEN

10-25 GESCHOSSÜBERSICHTEN UND GRUNDRISSE

26 VOLKSBANK ALBSTADT IMMOBILIEN GMBH

27 STARKE PARTNER

NEUBAUPROJEKT
BACHSTRAßE 7+9
BALINGEN-WEILSTETTEN

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 m² bis 145 m² 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. Der Kauf Ihrer neuen Wohnung erfolgt nach Fertigstellung. Auf diese Weise können Sie sich in Ruhe überzeugen und erhalten absolute Sicherheit in Ihrer Planung.

WOHNEN UND LEBEN IN BALINGEN-WEILSTETTEN

Der in einer der sonnenreichsten Gegenden Deutschlands gelegene Ort Weilstetten ging 1936 aus dem Zusammenschluss der zwei Gemeinden Weilheim und Waldstetten hervor. Seit 1975 gehört Weilstetten 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 ab Frühjahr 2023 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. 2023 wird die Stadt Balingen die Landesgartenschau ausrichten und sich damit attraktiv und zukunftsorientiert weiterentwickeln.

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 BerufspendlerInnen 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.

In Weilstetten zu wohnen, heißt, dort zu leben, wo andere Urlaub machen.

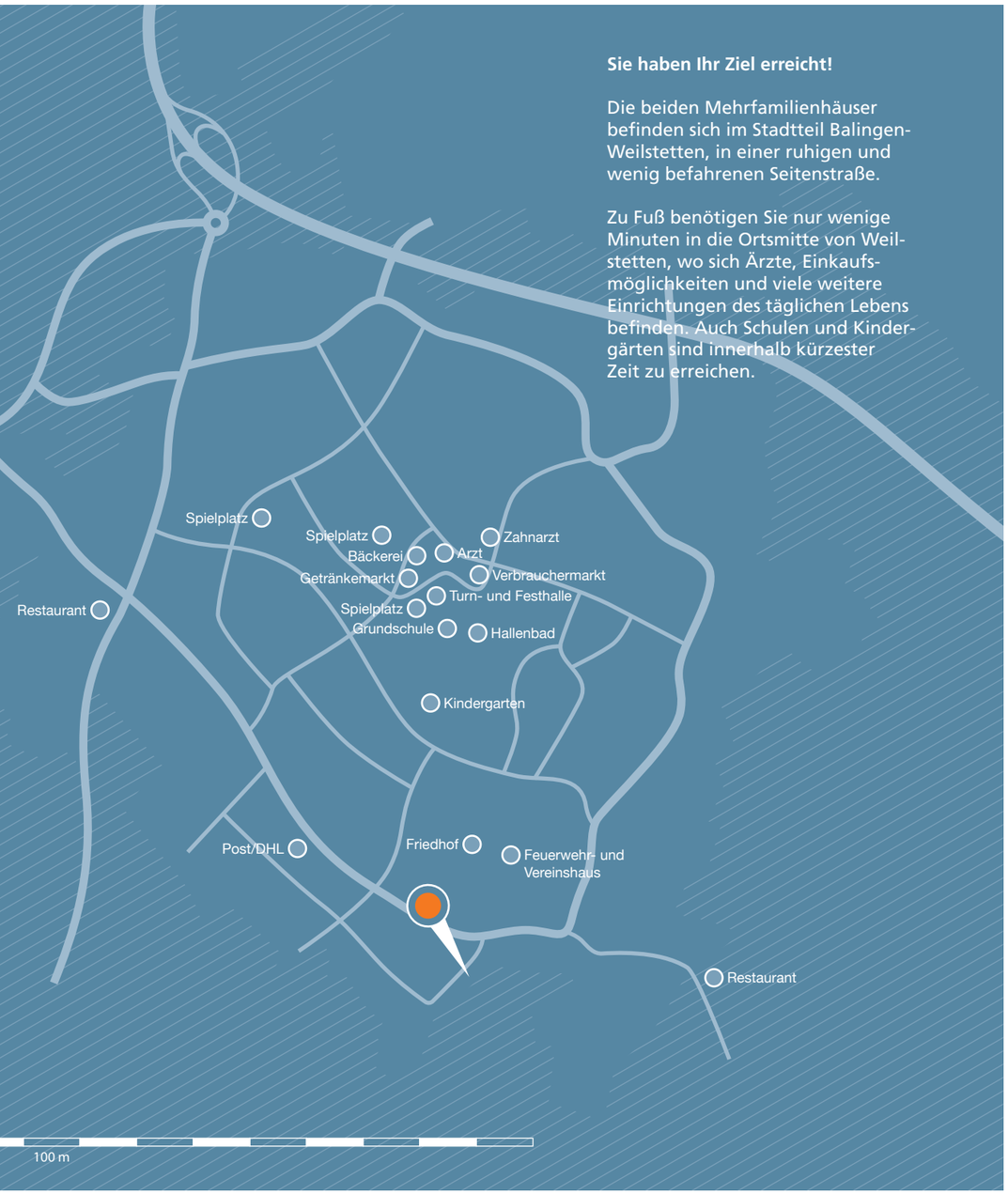
© Bilder: Stadt Balingen/Zollern-Alb-Kurier

ZUHAUSE IN BALINGEN-WEILSTETTEN

Sie haben Ihr Ziel erreicht!

Die beiden Mehrfamilienhäuser befinden sich im Stadtteil Balingen-Weilstetten, in einer ruhigen und wenig befahrenen Seitenstraße.

Zu Fuß benötigen Sie nur wenige Minuten in die Ortsmitte von Weilstetten, wo sich Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und viele weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden. Auch Schulen und Kindergärten sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.



HIGHLIGHTS
AUSSTATTUNG AUSSEN

- Lichtdurchflutete Innenräume
- Großzügige Balkone
- KfW-Energieeffizienzhaus 55
- Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Moderner Personenaufzug je Gebäude
- Tiefgaragen- sowie Außenstellplätze
- Beschattung sonstiger Fenster mittels elektrischer Rollläden

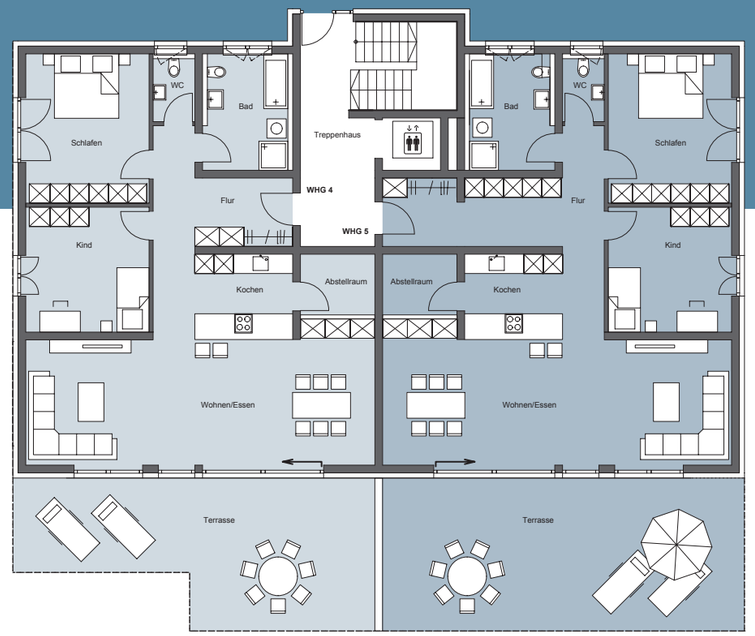
HIGHLIGHTS
AUSSTATTUNG INNEN

- Moderne Grundrisse
- Fußbodenheizung
- Handtuchtrockner in den Bädern
- Moderne Dusche + Badewanne
- Zusätzlich separates WC in 3,5-Zimmer-Whg.
- Hochwertige Fliesen in den Bädern
- Vinyl-Holzoptik in Wohn- und Abstellräumen
- Wände und Decken mit glatten Oberflächen
- Videosprechanlage

WOHNUNGEN EG/OG GESCHOSSÜBERSICHT HAUS NR. 9

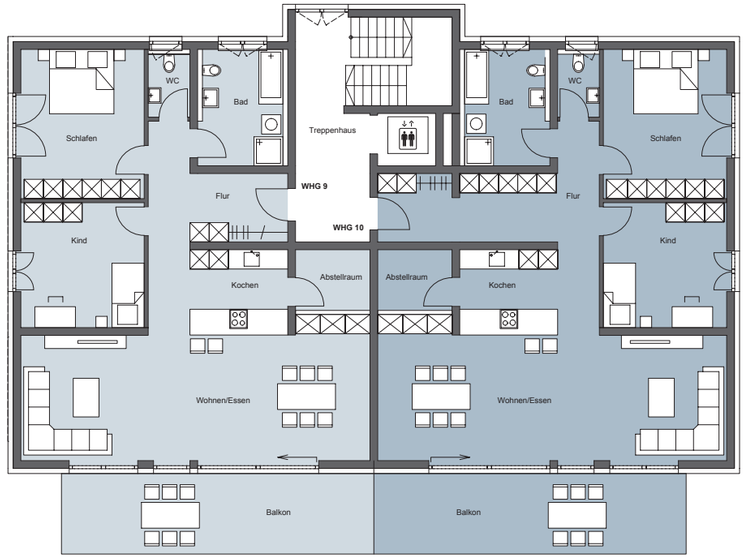
EG 01/OG 06 | EG 02/OG 07 | EG 03/OG 08

WOHNUNGEN EG GESCHOSSÜBERSICHT HAUS NR. 7



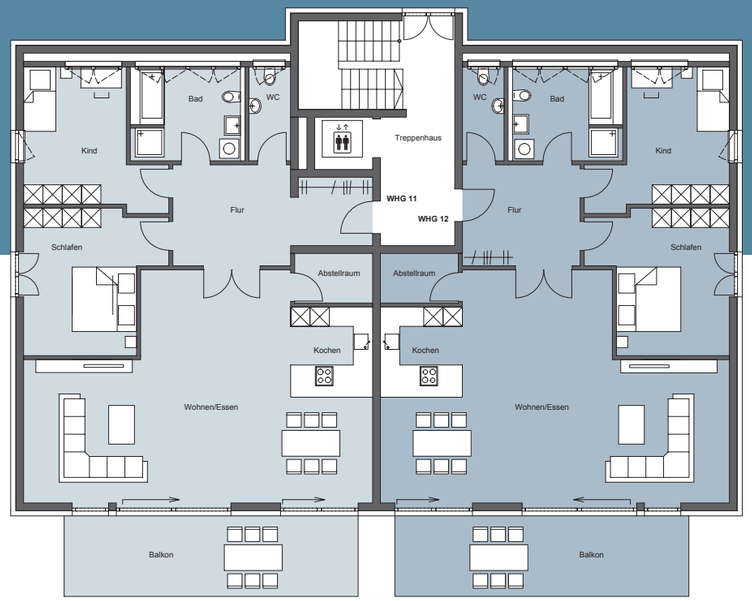
EG 04 | EG 05

WOHNUNGEN OG GESCHOSSÜBERSICHT HAUS NR. 7



OG 09 | OG 10

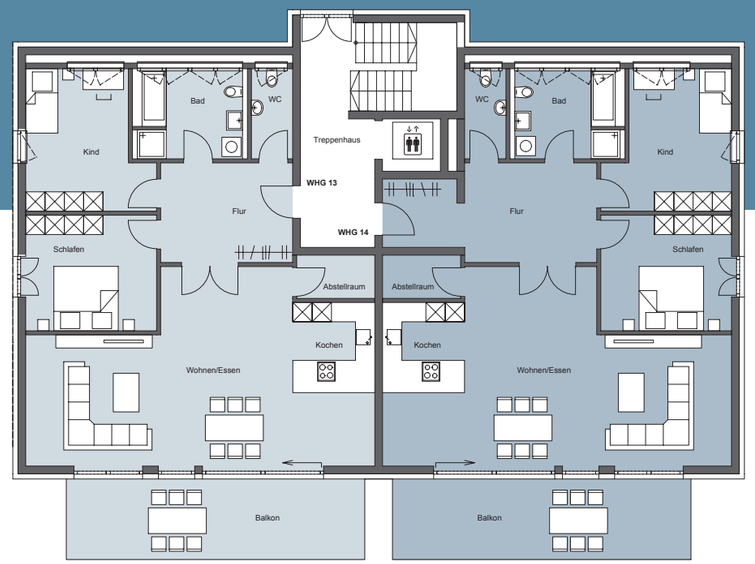
WOHNUNGEN DG GESCHOSSÜBERSICHT HAUS NR. 9



DG 11

DG 12

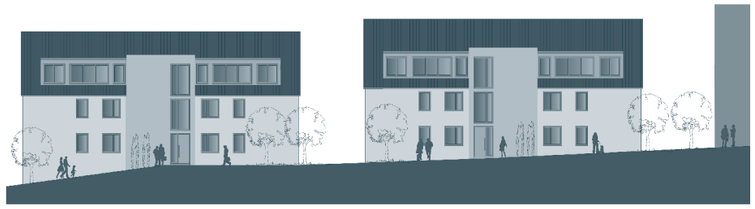
WOHNUNGEN DG GESCHOSSÜBERSICHT HAUS NR. 7



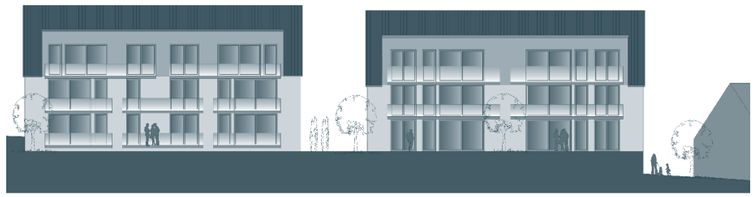
DG 13

DG 14

KELLER UG GESCHOSSÜBERSICHT



N



S

W

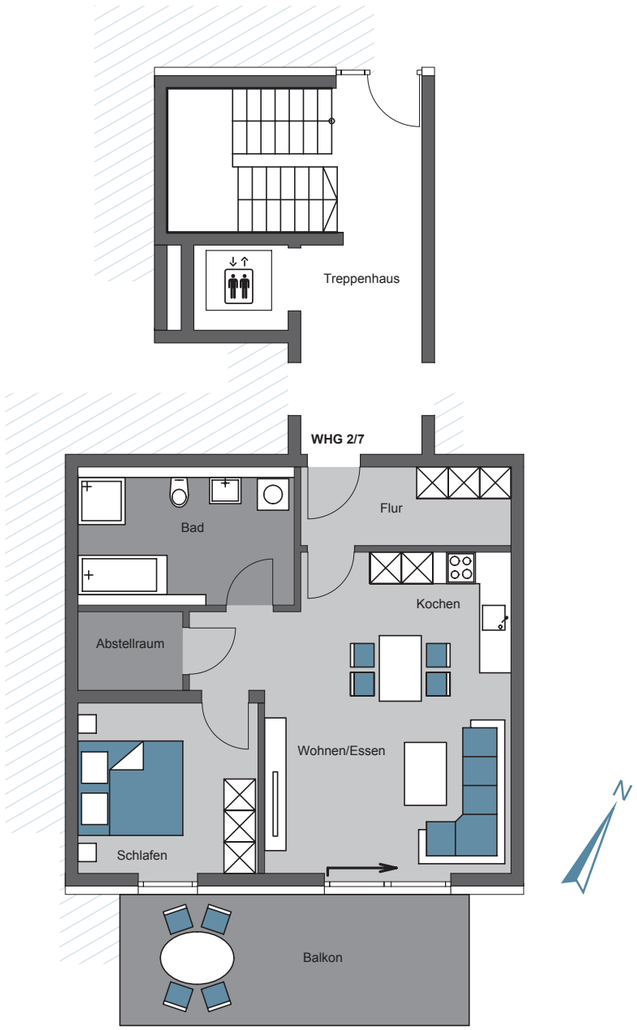
O

WOHNUNGEN
EG 01/OG 06

LINKS

3,5-Zimmer-Wohnungen
Erdgeschoss/Obergeschoss

Flur	18,5 m²
Bad	10,1 m²
WC	3,0 m²
Kind	13,8 m²
Schlafen	15,3 m²
Abstellraum	2,4 m²
Wohnen/Essen/Kochen	41,2 m²
Balkon (50%)	6,9 m²
Wohnfläche	**ca. 111,2 m²**



WOHNUNGEN
EG 02/OG 07

MITTE

2,5-Zimmer-Wohnungen
Erdgeschoss/Obergeschoss

Flur	6,0 m²
Bad	10,9 m²
Schlafen	11,2 m²
Abstellraum	3,0 m²
Wohnen/Essen/Kochen	30,5 m²
Balkon (50%)	8,3 m²
Wohnfläche	**ca. 70,0 m²**

WOHNUNGEN
EG 03/OG 08

RECHTS

3,5-Zimmer-Wohnungen
Erdgeschoss/Obergeschoss

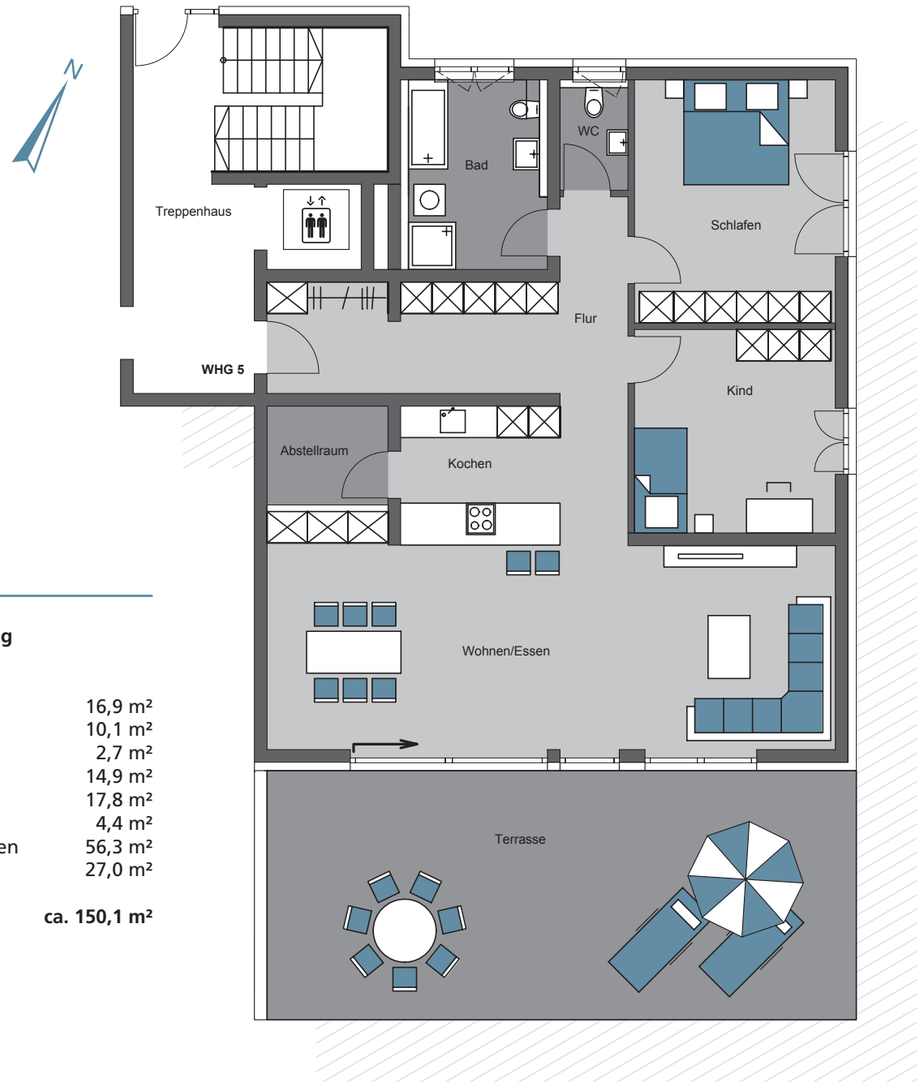
Flur	13,1 m²
Bad	10,1 m²
WC	3,0 m²
Kind	13,8 m²
Schlafen	15,3 m²
Abstellraum	2,4 m²
Wohnen/Essen/Kochen	40,9 m²
Balkon (50%)	6,9 m²
Wohnfläche	**ca. 105,5 m²**

WOHNUNG EG 04

LINKS

3,5-Zimmer-Wohnung
Erdgeschoss

Flur	11,6 m²
Bad	10,1 m²
WC	2,7 m²
Kind	14,9 m²
Schlafen	17,8 m²
Abstellraum	4,4 m²
Wohnen/Essen/Kochen	56,3 m²
Terrasse (50%)	22,0 m²
Wohnfläche	**ca. 139,8 m²**



WOHNUNG EG 05

RECHTS

3,5-Zimmer-Wohnung
Erdgeschoss

Flur	16,9 m²
Bad	10,1 m²
WC	2,7 m²
Kind	14,9 m²
Schlafen	17,8 m²
Abstellraum	4,4 m²
Wohnen/Essen/Kochen	56,3 m²
Terrasse (50%)	27,0 m²
Wohnfläche	**ca. 150,1 m²**

WOHNUNG OG 09

LINKS

3,5-Zimmer-Wohnung
Obergeschoss

Flur	11,6 m²
Bad	10,1 m²
WC	2,7 m²
Kind	14,9 m²
Schlafen	17,8 m²
Abstellraum	4,4 m²
Wohnen/Essen/Kochen	56,3 m²
Balkon (50%)	12,1 m²
Wohnfläche	**ca. 129,9 m²**

WOHNUNG OG 10

RECHTS

3,5-Zimmer-Wohnung
Obergeschoss

Flur	16,9 m²
Bad	10,1 m²
WC	2,7 m²
Kind	14,9 m²
Schlafen	17,8 m²
Abstellraum	4,4 m²
Wohnen/Essen/Kochen	56,3 m²
Balkon (50%)	12,1 m²
Wohnfläche	**ca. 135,2 m²**

WOHNUNG DG 11

LINKS

3,5-Zimmer-Wohnung
Dachgeschoss

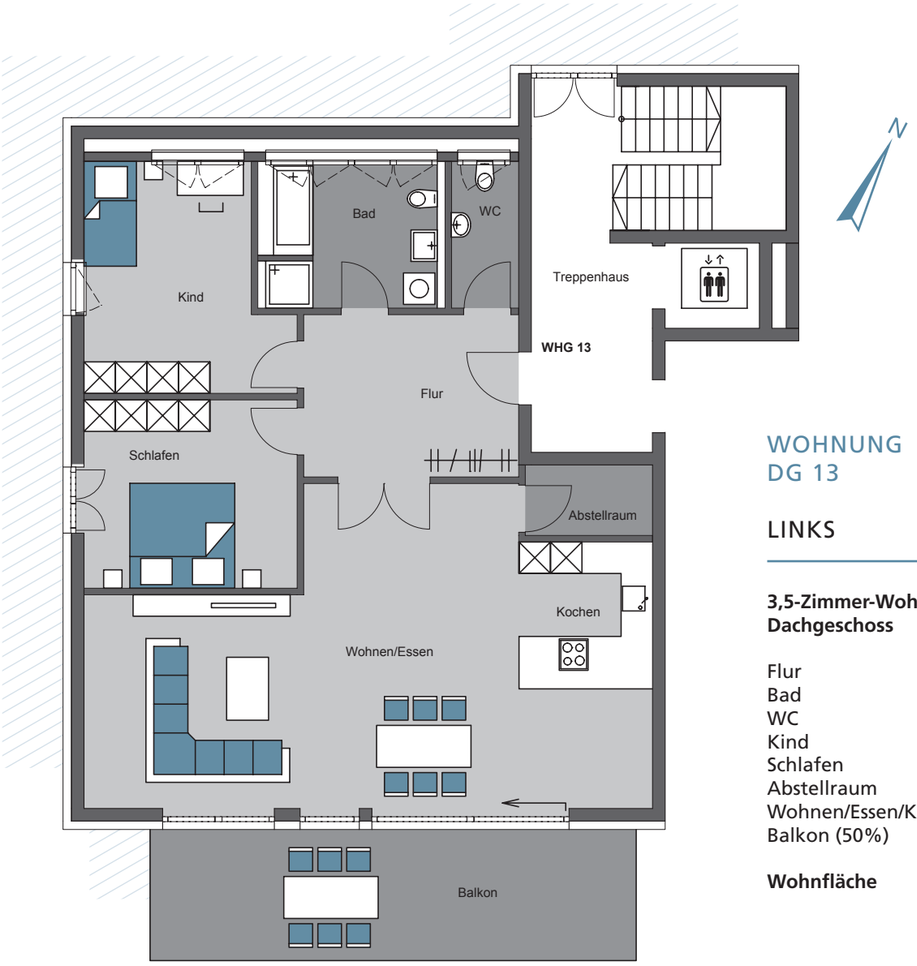
Flur	16,7 m²
Bad	10,4 m²
WC	3,8 m²
Kind	15,6 m²
Schlafen	17,5 m²
Abstellraum	3,7 m²
Wohnen/Essen/Kochen	66,6 m²
Balkon (50%)	11,4 m²
Wohnfläche	**ca. 145,7 m²**

WOHNUNG DG 12

RECHTS

3,5-Zimmer-Wohnung
Dachgeschoss

Flur	11,5 m²
Bad	10,4 m²
WC	3,8 m²
Kind	15,6 m²
Schlafen	17,5 m²
Abstellraum	3,7 m²
Wohnen/Essen/Kochen	66,5 m²
Balkon (50%)	11,4 m²
Wohnfläche	**ca. 140,4 m²**



WOHNUNG DG 13

LINKS

3,5-Zimmer-Wohnung
Dachgeschoss

Flur	12,7 m²
Bad	10,0 m²
WC	3,6 m²
Kind	15,4 m²
Schlafen	14,6 m²
Abstellraum	3,3 m²
Wohnen/Essen/Kochen	56,6 m²
Balkon (50%)	11,6 m²
Wohnfläche	**ca. 127,8 m²**

WOHNUNG DG 14

RECHTS

3,5-Zimmer-Wohnung
Dachgeschoss

Flur	17,9 m²
Bad	10,0 m²
WC	3,6 m²
Kind	15,4 m²
Schlafen	14,6 m²
Abstellraum	3,3 m²
Wohnen/Essen/Kochen	56,6 m²
Balkon (50%)	11,6 m²
Wohnfläche	**ca. 133,0 m²**

VOLKSBANK ALBSTADT IMMOBILIEN GMBH

Volksbank Albstadt Immobilien GmbH
Ein Unternehmen der Volksbank Albstadt eG

Als Tochterunternehmen der Volksbank Albstadt eG haben wir es zu unserer Aufgabe gemacht, Wohnraum zu schaffen. Unsere Stärken sind unsere Kontakte, unser Know-How und unser Leistungsvermögen. Wir schließen Baulücken, erschließen unbebaute Grundstücke und sorgen somit für Wohnraum in Regionen, wo der klassische Neubau als nicht durchführbar erscheinen mag.

Unser Ziel ist es, innerhalb unseres Geschäftsgebiets, auch fernab der Zentren in den kleinen Gemeinden, nachhaltigen Wohnraum zu schaffen und somit einen Mehrwert für die Kommunen zu bieten.

Gemäß unserem Credo „Wohnen Erleben“ stehen Ihre Wünsche bei uns klar im Fokus. Nach erfolgter Planung und Realisierung der Immobilie bieten wir Ihnen diese zum Kauf an. Sie besichtigen die fertige Immobilie – mit völliger Sicherheit für die richtige Entscheidung.

Außerdem begleiten wir Sie nicht nur beim Kauf Ihrer neuen Wohnung, sondern unterstützen Sie auch bei der Bewertung und Vermarktung Ihrer bestehenden Immobilie.

Sie wollen hierfür unkompliziert und unverbindlich eine grobe Preisindikation? Schauen Sie auf unserer Homepage vorbei und bewerten Sie Ihre Immobile kostenlos unter www.vba-immobilien.de

Unser Team berät Sie gerne. Vertraulich, zuverlässig und verbindlich. Darauf können Sie vertrauen!

STARKE PARTNER – GROßES VERTRAUEN!

Volksbank Albstadt eG

Der Kauf oder Bau der eigenen Immobilie ist ein besonderes und oftmals einmaliges Erlebnis. Daher dürfen Sie an eine Beratung für eine Baufinanzierung und an uns als Ihre Bank vor Ort hohe Erwartungen stellen.

Unsere Wohnbauberater betreuen und beraten Sie kompetent und bedarfsgerecht – ob beim Kauf einer neuen Immobilie oder Zwischenfinanzierung, bis hin zum Verkauf Ihres bisherigen Objekts.

In unserem genossenschaftlichen Finanzverbund haben wir starke Partner und bieten Ihnen neben staatlichen Fördermöglichkeiten auch Zinsbindungen von bis zu 30 Jahren an. Ihre Finanzierungsanfrage entscheiden wir in sehr kurzer Zeit und geben Ihnen hiermit absolute Handlungssicherheit.

Ihr Anspruch ist unser Antrieb. Mit Sicherheit!

WESSNER N.E.S.T. BAU

Die Erfahrung aus über 30 Jahren Tätigkeit der ersten Generation und dem Eifer und Innovationswillen der zweiten Generation. Hieraus resultiert der gemeinsame Antrieb, Ihnen heute ein tragfähiges Fundament zu bieten für den Vorschuss Ihres Vertrauens und diesem gerecht zu werden.

Denn: „Bauen ist Vertrauenssache.“ Auf dieser Grundlage wollen wir Ihr Vorhaben zu unserem gemeinsamen Projekt machen. Dabei ist unser Anspruch, Ihren Gedanken und Anliegen Gehör zu schenken, diese zu begreifen und Ihnen durch unsere Expertise Möglichkeiten der Realisierung zu eröffnen.

Rechtliche Hinweise:

Die Überlassung dieses Exposés erfolgt nur für Ihren internen Gebrauch. Sein ausschließlicher Zweck besteht darin, Ihren Meinungsbildungsprozess in Bezug auf das mögliche Kaufobjekt durch die zusammengestellten Informationen zu unterstützen und Ihnen die Entscheidung darüber zu erleichtern, ob Sie dieses Projekt weiterverfolgen wollen.

Dieses Exposé stellt kein Verkaufsangebot dar. Es kann jederzeit inhaltlich geändert oder zurückgezogen werden. Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben und Abbildungen sollen Ihnen allein zur allgemeinen Information über das Projekt dienen. Das Exposé erhebt auch nicht den Anspruch, alle Informationen zu enthalten, die für Sie von Interesse sein könnten. Sie werden vielmehr gebeten, Ihre eigene Informationssammlung und -auswertung im Hinblick auf das Projekt und insbesondere auf das mögliche Kaufobjekt durchzuführen.

Sämtliche Inhalte wurden mit größter Sorgfalt überprüft und erstellt, können sich jederzeit ändern, da sich das Objekt in der Planungs- bzw. Bauphase befindet. Die Volksbank Albstadt Immobilien GmbH, deren Gesellschafter, andere mit der Volksbank Albstadt eG verbundene Unternehmen sowie eventuell im Exposé weitere aufgeführte Dritte sind nicht verpflichtet, Sie und andere Empfänger dieses Exposés über etwaige Änderungen zu informieren.

Bei technischen Angaben, wie beispielsweise den Zimmergrößen, sind Abweichungen möglich. Bilder sind Interpretationen des Visualisierers. Gebäudeabbildungen und Illustrationen sind nicht plan- und maßstabsgetreu. Planungs- und Ausstattungsvarianten sind möglich. Bei den abgebildeten Grundrissvarianten, Innenraumdarstellungen und Abbildungen der Sanitär- und sonstigen Ausstattungen sowie der Möblierung handelt es sich um unverbindliche Einrichtungsbeispiele, die auch nicht Gegenstand des im Exposé genannten Kaufpreises sind.

Maßgeblich für die geschuldete Ausstattung und Ausführung der betreffenden (Wohn-) Einheiten sowie der Grundrisse sind allein der notarielle Kaufvertrag und die diesem beigefügten Anlagen wie z.B. Baubeschreibungen, Pläne und Grundrisse.

Die Volksbank Albstadt Immobilien GmbH, deren Gesellschafter, andere mit der Volksbank Albstadt eG verbundene Unternehmen sowie eventuell im Exposé weitere aufgeführte Dritte übernehmen keinerlei Haftung (I.) für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen und (II.) für Verluste oder Kosten jeglicher Art, die durch die Verwendung dieses Exposés und seines Inhalts entstehen oder die in irgendeiner anderen Weise im Zusammenhang mit diesem Exposé entstehen.

Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleiben unberührt.

© Volksbank Albstadt Immobilien GmbH 2023, Design/Illustration: k-design-media.de

Volksbank Albstadt Immobilien GmbH

Marktstr. 57
72458 Albstadt
Tel. 07431 54996-0
info@vba-immobilien.de
www.vba-immobilien.de

Zum Leben gehören die vier Wände und das Dach über dem Kopf. Eine Immobilie ist für viele die größte Anschaffung ihres Lebens, bei der sie eng mit ihrer Bank zusammenarbeiten. Die Volksbank Albstadt hat bereits tausende Menschen bei der Erfüllung ihres Wohntraums begleitet – von Angeboten, über Beratung, Finanzierung bis zur Schlüsselübergabe. Das eigene Häusle, eine Eigentumswohnung oder eine Immobilie als Kapitalanlage sind ein nachhaltiges Fundament für Leben und Vorsorge. Auch für Ihre Kinder und Enkel.

Wir freuen uns über Ihr Interesse an der Volksbank Albstadt Immobilien GmbH, in der wir mit einem Team, das sein Handwerk versteht, unser Netzwerk sowie unsere Erfahrungen auf dem Immobilienmarkt der Region und darüber hinaus zusammenfassen. Mehr noch: Wir sind selbst aktiv, erstellen schlüsselfertig und kostensicher in enger Abstimmung mit Ihnen. Unsere Immobilien- und Finanzierungsspezialisten sind gerne für Sie da. Bauen Sie auf uns oder mit uns: Morgen kann kommen, wenn wir heute etwas dafür tun.

Die Vorstände der Volksbank Albstadt eG
Benjamin Wurm und Robert Kling