

**Ideal für Kapitalanleger:  
Wohnbebauung „Bergblick“**



In Balingen-Frommern entsteht eine Wohnanlage mit 32 Wohnungen, drei Reihenhäuser und einer Tiefgarage. Alle Wohneinheiten zeichnen sich durch einen hohen Wohnwert verbunden mit ansprechenden und funktionellen Grundrissen und hochwertiger Ausstattung aus.

### **Ausstattung mit Niveau**

- ✓ Ein zeitlos-modernes Gebäude in L-Form in ansprechender Architektur
- ✓ KfW-Effizienzhaus 40 Erneuerbare Energien
- ✓ Moderne und umweltfreundliche Pelletheizung zur Wärme- und Wasserversorgung
- ✓ Süd-West-Ausrichtung
- ✓ Aufzüge über alle Geschosse des Mehrfamilienhauses
- ✓ Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- ✓ Parkettboden
- ✓ Thermo-Kunststoff-Fenster mit 3-fach Verglasung
- ✓ Elektrische Rollläden oder Jalousien
- ✓ Weiße Zimmertüren
- ✓ Gegensprechanlage mit farbiger Videofunktion
- ✓ Moderne Sanitärausstattung und Armaturen von namhaften Herstellern
- ✓ Einbauduschwannen mit niedriger Schwelle; in den Penthaus-Wohnungen bodengleiche Duschen
- ✓ Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse in jeder Wohnung
- ✓ Freisitze mit Außenleuchte und Steckdose
- ✓ Ansprechende Außenanlagen mit Spielplatz und Bepflanzung nach Auflagen
- ✓ Anschluss an das Glasfaser-Netz

### **Über den Bauträger**

Was 1823 in Sigmaringen als kleiner Zimmereihandwerksbetrieb begann, ist 200 Jahre später ein Generalunternehmer, der von der Projektentwicklung über den Rohbau und die schlüsselfertige Erstellung bis hin zur Hausverwaltung alles aus einer Hand bietet.

Die EMIL STEIDLE GMBH & CO. KG ist ein Familienunternehmen, aktuell in sechster Generation geführt, das sich immer mit viel Geschick entsprechend den Herausforderungen des Marktes gestellt hat. Außer im Kernbereich BAU ist es auch in den Bereichen BETON-GARAGEN, QUARZSAND, HOLZ und HOLZPELLETS tätig und kann von den Innovationen und Aufgabenstellungen aus den verschiedenen Bereichen einen hervorragenden Synergieeffekt für sich nutzen.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.steidle.de](http://www.steidle.de)

**Objektadressen:** Balingen Straße 1, 3, 5, 7 + Beethovenstraße 2  
72336 Balingen



Rathaus im Stadtzentrum Balingen



Naherholungsgebiet Schiefersee

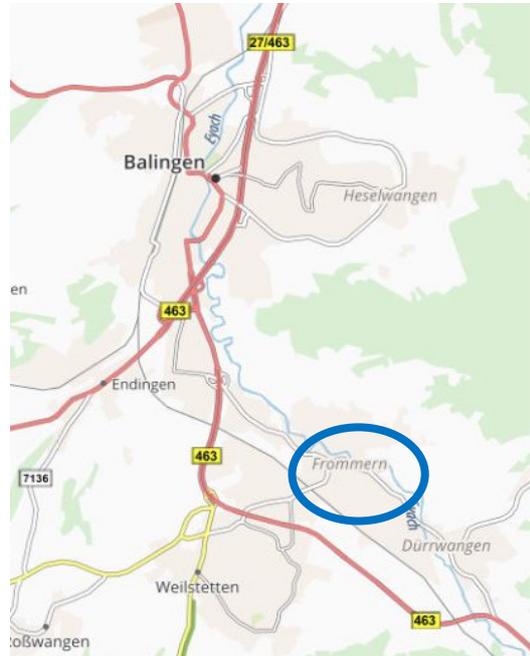
### **Lage:**

Frommern ist mit rund 4.500 Einwohnern der zweitgrößte Stadtteil von Balingen im Zollernalbkreis. Die Kreisstadt mit 13 Stadtteilen und insgesamt 35.000 Einwohnern liegt am Fuße der Schwäbischen Alb im Tal der Eyach, einem Nebenfluss des Neckars. Südlich der Stadt befinden sich die so genannten Balingen Berger, darunter der Plettenberg, der Schafberg und die Lochen. Der Ort mit seinen Stadtteilen ist geprägt durch viele unterschiedliche Einzelhandelsgeschäfte, sehenswerte Architektur, Cafés und Gastronomie, Kultur und Museen, zusammengefasst einfach genussvoller Charme. Landschaftlich ist die Schwäbische Alb eine der eindrucksvollsten Gebirgsketten in Deutschland. Diverse Wander- und Radwege bringen die nötige Erholung in unmittelbarer Nähe. Auch die Eyach und der Schiefersee laden zum Verweilen in der Natur ein. Balingen zählt außerdem zu den sonnenreichsten Städten in ganz Deutschland.

Dank der landschaftlich herausragenden Lage hat sich Frommern in den vergangenen Jahrzehnten zu einem gesuchten Wohnstandort entwickelt. Die Infrastruktur ist in den letzten Jahren mitgewachsen. Unter anderem gibt es einen großen Schulverbund mit Grundschule, Hauptschule und Realschule, eine Waldorfschule sowie fünf Kindergärten.

Frommern bietet alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Banken, Ärzte, Zahnärzte, Versicherungen, Rechtsanwälte und eine Bibliothek. Neben der traditionsreichen evangelischen Kirchengemeinde hat sich auch eine große katholische Kirchengemeinde gebildet. Der Stadtteil Frommern ist als ländliche Ortschaft mit regem Vereinsleben geprägt und profitiert dennoch vom Anschluss an die große Kreisstadt. Die Orte Balingen, Weilstetten und Dürrwangen grenzen quasi unmittelbar an Frommern an, was das Angebot für Jung und Alt erweitert.

Die neue Wohnbebauung liegt an der Grenze von Frommern zu Dürrwangen. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten, als auch das Sportgelände, die Schule und ein Spielplatz sind zu Fuß in unter 5 Minuten erreichbar. Direkt vor der Haustür befindet sich die Bushaltestelle „Frommern Bergblick“ mit Regionalbus- und Stadtbus-Anbindung. Außerdem ist in 10 Minuten Fußweg der Bahnhof erreicht, wo Sie nahezu stündlich ein Zug in Richtung Tübingen oder Sigmaringen bringt. Die Umgehungsstraße B463 hält den Durchgangsverkehr fern, bringt Sie in Kombination mit der B27 aber schnell in umliegende Städte. Die Bundesstraßen verbinden Stuttgart, den Schwarzwald und den Bodensee miteinander.



Lage von Balingen in Baden-Württemberg mit Ortsteilen



Überblick über die Stadt Balingen zu den „Balinger Bergen“

### **Gebäude:**

Die Firma EMIL STEIDLE GMBH & CO. KG baut die neue Wohnanlage als Generalunternehmer in Massivbauweise. Fertigstellung ist im Winter 2023 geplant. Die extensive Dachbegrünung und die Rasen- und Spielfläche im Innenhof geben der Natur einen Großteil der versiegelten Flächen zurück. Mit Retentionsflächen auf den Dächern der Gebäude und der Tiefgarage wird Regenwasser zurückgehalten und ermöglichen so die natürliche Verdunstung und Kühlung der Umwelt sowie gedrosselte Einleitung des überschüssigen Wassers in die Kanalisation. Mit Blick auf die Zukunft werden Vorbereitungen für Elektromobilität und Photovoltaikflächen realisiert, außerdem sorgt eine Pelletheizung für CO<sup>2</sup>-neutrales Heizen und KfW-Standard 40 EE für wenig Wärmeverluste.

Da der Rohbau bereits fertiggestellt ist, können Sie sich vor Ort den perfekten Überblick über Lage, Größe und Aufteilung verschaffen.



### **Wohnfläche und Aufteilung:**

Jede Wohnung ist mit einem offenen Raum für Wohnen-Essen-Kochen, einem Schlafzimmer, funktionellem Badezimmer und einem Abstellraum ausgestattet. Außerdem haben alle Wohnungen Zugang zu Terrasse oder Balkon. Zusätzlich gibt es je nach Grundriss und Größe weitere Zimmer oder ein separates WC. Zugänglich sind die Wohnungen im Mehrfamilienhaus über ein Treppenhaus mit Aufzugsanlage und Laubengänge.

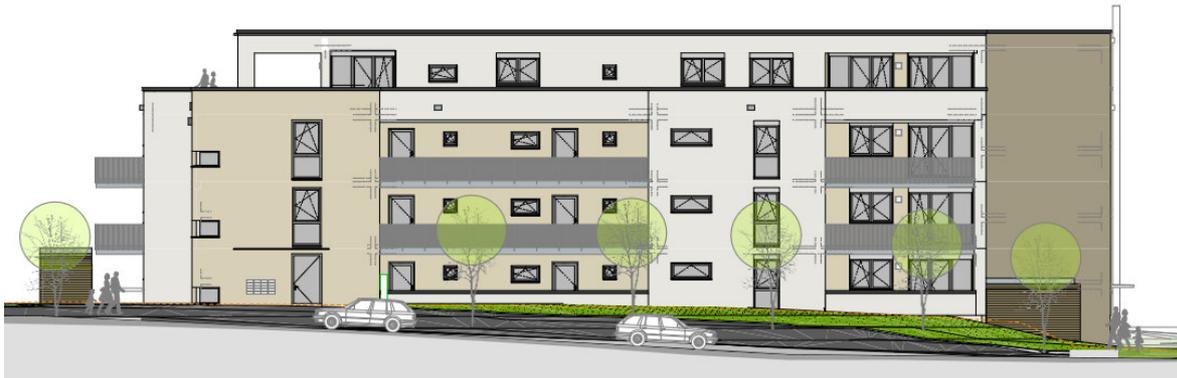
Die drei Reihenhäuser im rückwärtigen Hofbereich sind auf zwei Etagen mit offenem Treppenaufgang im Wohnbereich ansprechend gestaltet.

Zu jeder Wohneinheit gehört je ein Kellerraum und ein bis zwei Stellplätze in der Tiefgarage oder im Außenbereich.

**Übersicht und Ansichten:**



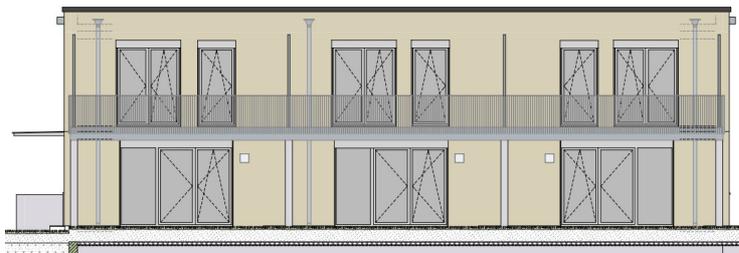
Ansicht von Balinger Straße



Ansicht von Beethovenstraße

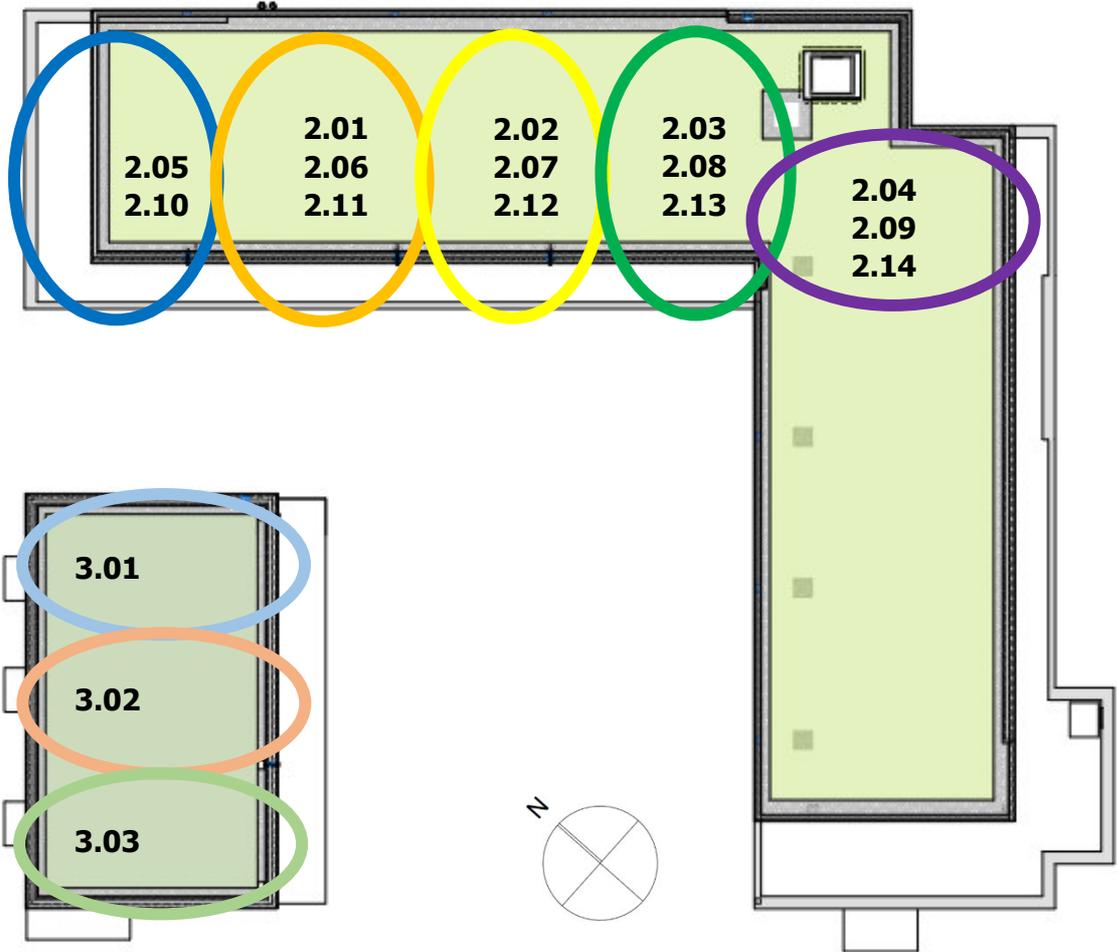


Ansicht von Innenhof zur Balinger Straße

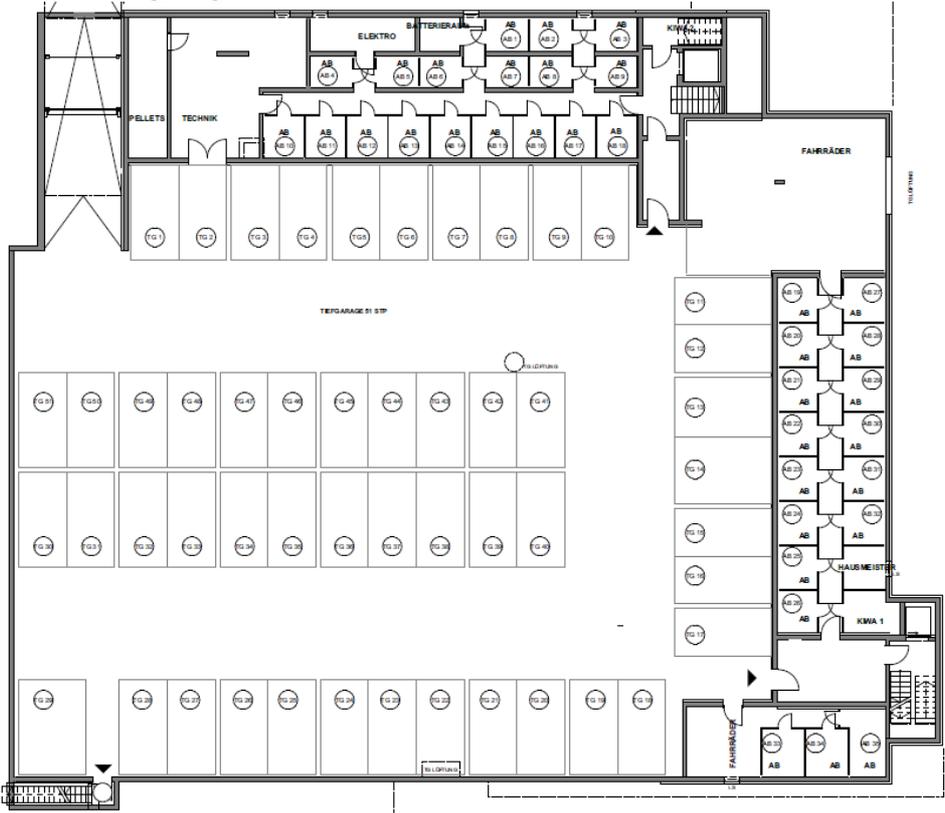


Ansicht von Innenhof auf Reihenhäuser

**Dachaufsicht mit Lage der Wohnungen ohne Penthäuser**



**Kellerräume und Tiefgarage**



Wohnungen

**2.05 + 2.10**

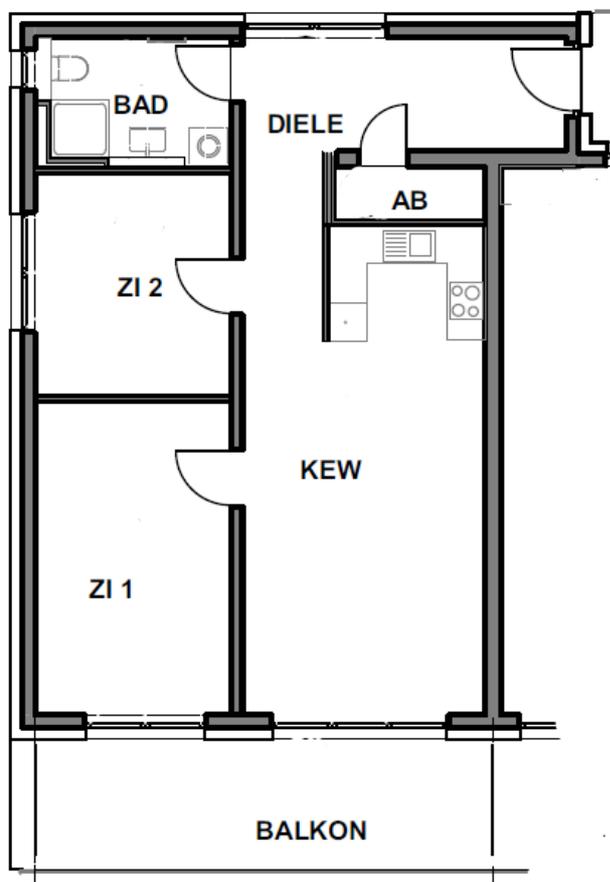
1. OG + 2. OG

3,5 Zimmer + Balkon

**Wohnflächenberechnung (ca.-Werte)**

Diele	10,65 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	28,83 m <sup>2</sup>
Bad	5,82 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,97 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,62 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,93 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (15,03 ½)	7,51 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche (ca.) 80,33 m<sup>2</sup>**

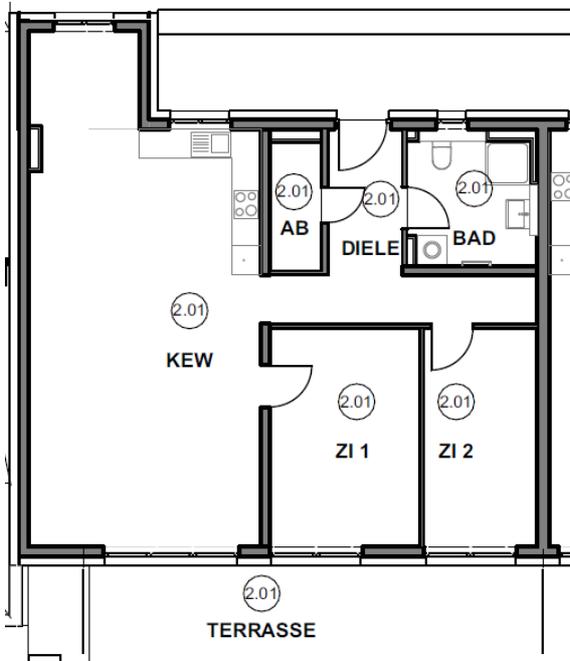


Wohnungen

**2.01 + 2.06 + 2.11**

EG + 1. OG + 2. OG

3,5 Zimmer + Terrasse oder Balkon

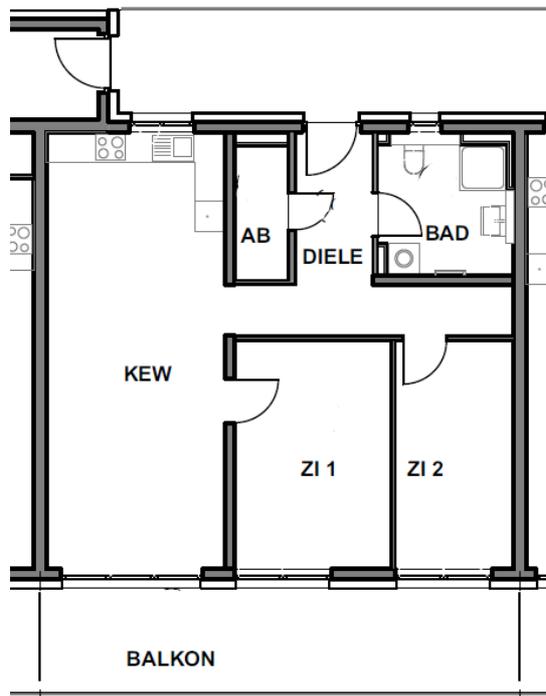


**Wohnflächenberechnung 2.01 (ca.-Werte)**

Diele	10,14 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	45,10 m <sup>2</sup>
Bad	6,93 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,73 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,37 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,76 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (19,17 ½)	9,54 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche (ca.) 98,57 m<sup>2</sup>**

**Wohnflächenberechnung 2.06 + 2.11 (ca.-Werte)**



Diele	10,14 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	30,12 m <sup>2</sup>
Bad	6,93 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,73 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,37 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,76 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (19,17 ½)	9,58 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche (ca.) 83,62 m<sup>2</sup>**

**Wohnungen**      **2.02 + 2.07 + 2.12**

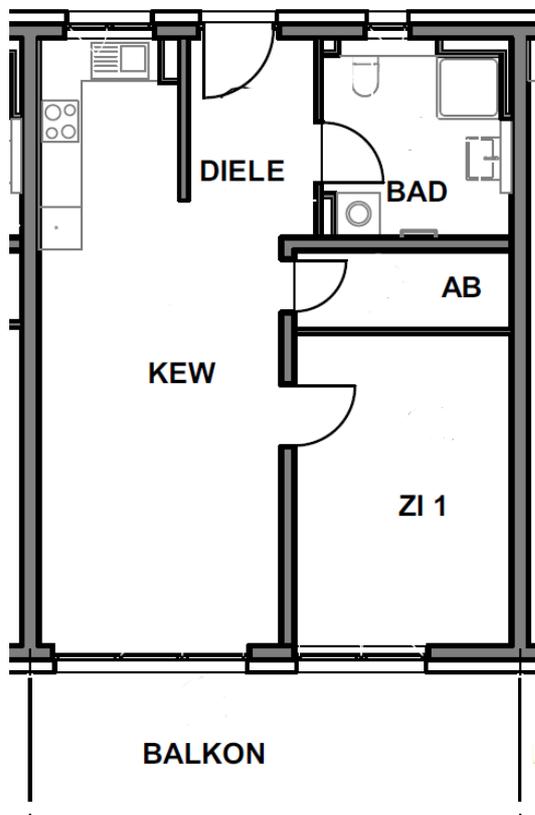
**EG + 1. OG + 2. OG**

**2,5 Zimmer + Terrasse oder Balkon**

**Wohnflächenberechnung (ca.-Werte)**

Diele	4,07 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	26,05 m <sup>2</sup>
Bad	6,92 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,42 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,35 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (14,01 ½)	6,98 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche (ca.) 60,79 m<sup>2</sup>**



**Wohnungen**

**2.03 + 2.08 + 2.13**

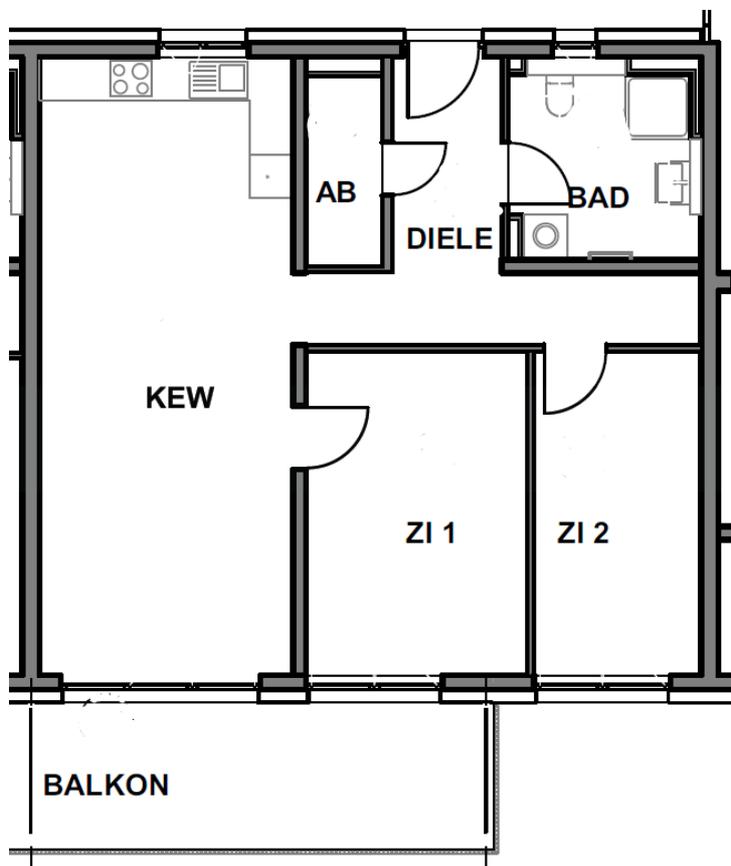
**EG + 1. OG + 2. OG**

**3,5 Zimmer + Terrasse oder Balkon**

**Wohnflächenberechnung (ca.-Werte)**

Diele	10,14 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	30,12 m <sup>2</sup>
Bad	6,94 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,73 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,37 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,76 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (12,97 ½)	6,49 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche (ca.) 80,55 m<sup>2</sup>**



**Wohnungen**

**2.04 + 2.09 + 2.14**

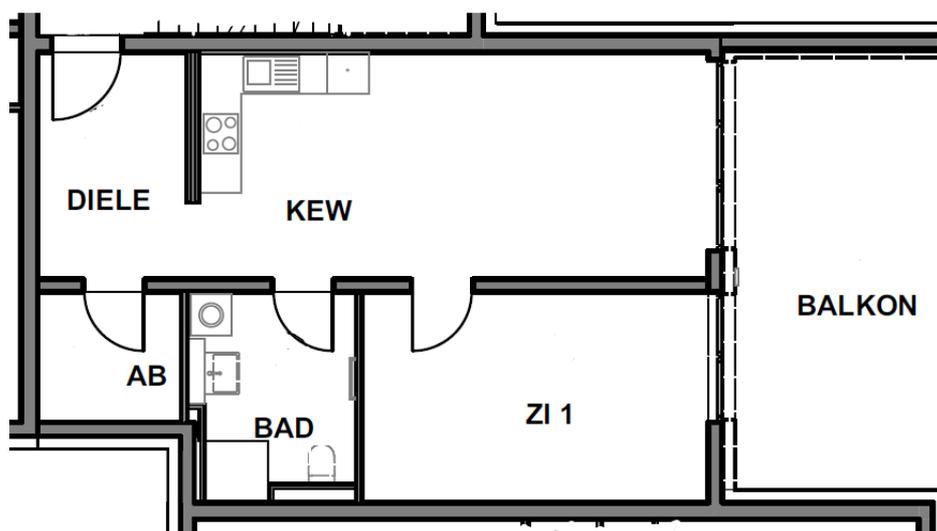
**EG + 1. OG + 2. OG**

**2,5 Zimmer + Terrasse oder Balkon**

**Wohnflächenberechnung (ca.-Werte)**

Diele	6,98 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	24,17 m <sup>2</sup>
Bad	6,64 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,13 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,87 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (19,00 ½)	9,50 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche (ca.) 66,29 m<sup>2</sup>**



## Penthaus-Wohnungen entlang Balinger Straße

### 2.16 3. OG

#### 4,5 Zimmer + Dachterrasse

#### Wohnflächenberechnung (ca.-Werte)

Diele	17,26 m <sup>2</sup>
Kochen	6,49 m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	30,12 m <sup>2</sup>
Bad	7,18 m <sup>2</sup>
WC	2,99 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,32 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,37 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	13,73 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (80,51 ½)	40,26 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche (ca.) 143,72 m<sup>2</sup>**

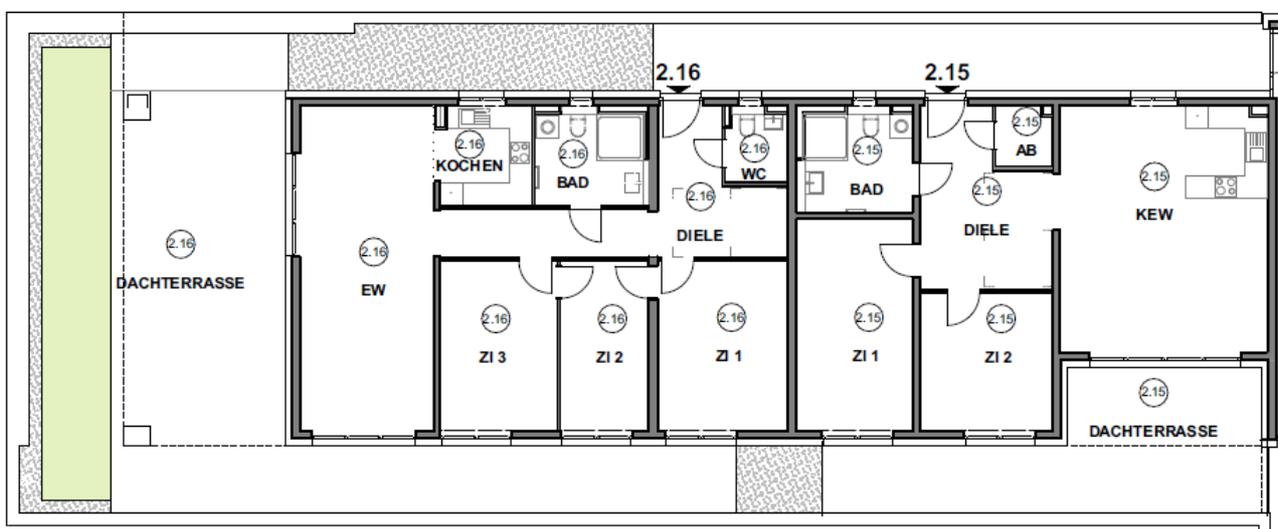
### 2.15 3. OG

#### 3,5 Zimmer + Dachterrasse

#### Wohnflächenberechnung (ca.-Werte)

Diele	14,21 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	35,76 m <sup>2</sup>
Bad	7,86 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17,08 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,78 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,28 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (33,35 ½)	16,23 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche (ca.) 106,20 m<sup>2</sup>**



## Penthaus-Wohnungen entlang Beethovenstraße

### 2.17 3. OG

#### 3,5 Zimmer + Dachterrasse

##### Wohnflächenberechnung (ca.-Werte)

Diele	19,03 m <sup>2</sup>
Kochen	7,32 m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	27,31 m <sup>2</sup>
Bad	11,32 m <sup>2</sup>
WC	2,55 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	19,13 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,11 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,91 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (18,81 ½)	9,32 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche (ca.) 110,00 m<sup>2</sup>**

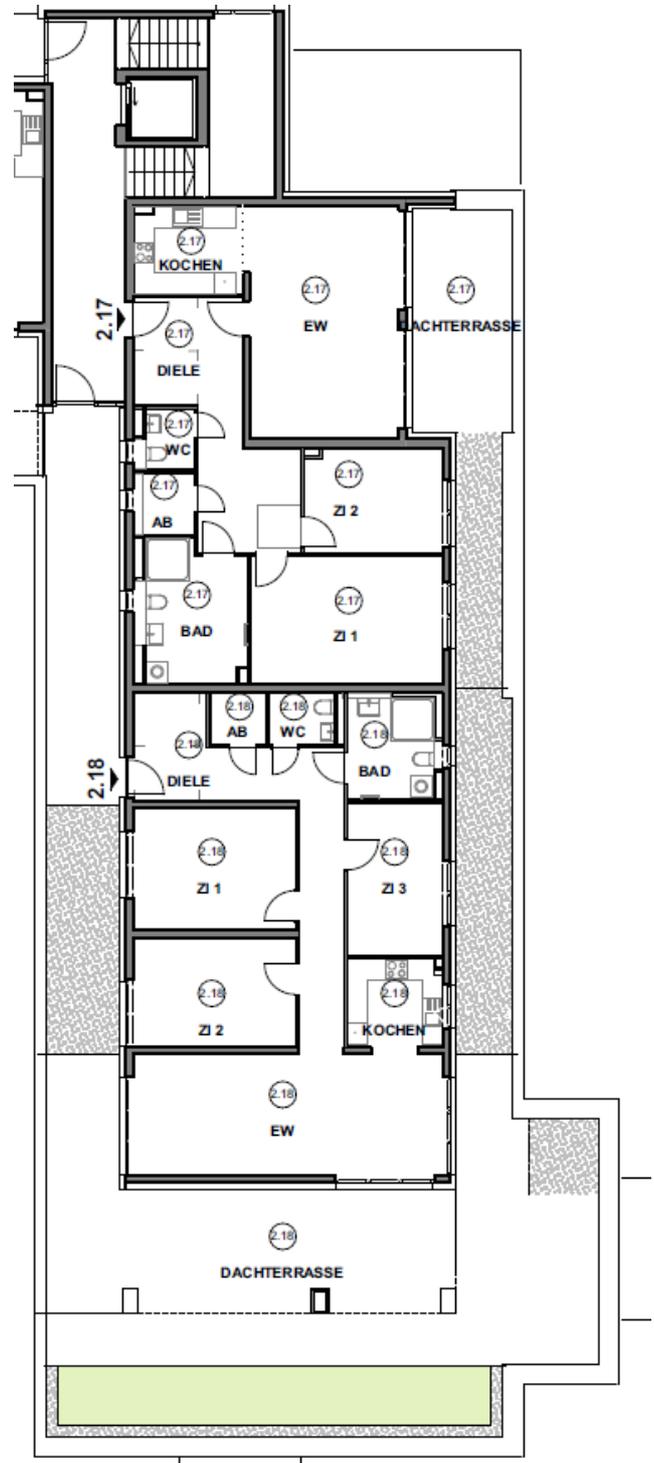
### 2.18 3. OG

#### 4,5 Zimmer + Dachterrasse

##### Wohnflächenberechnung (ca.-Werte)

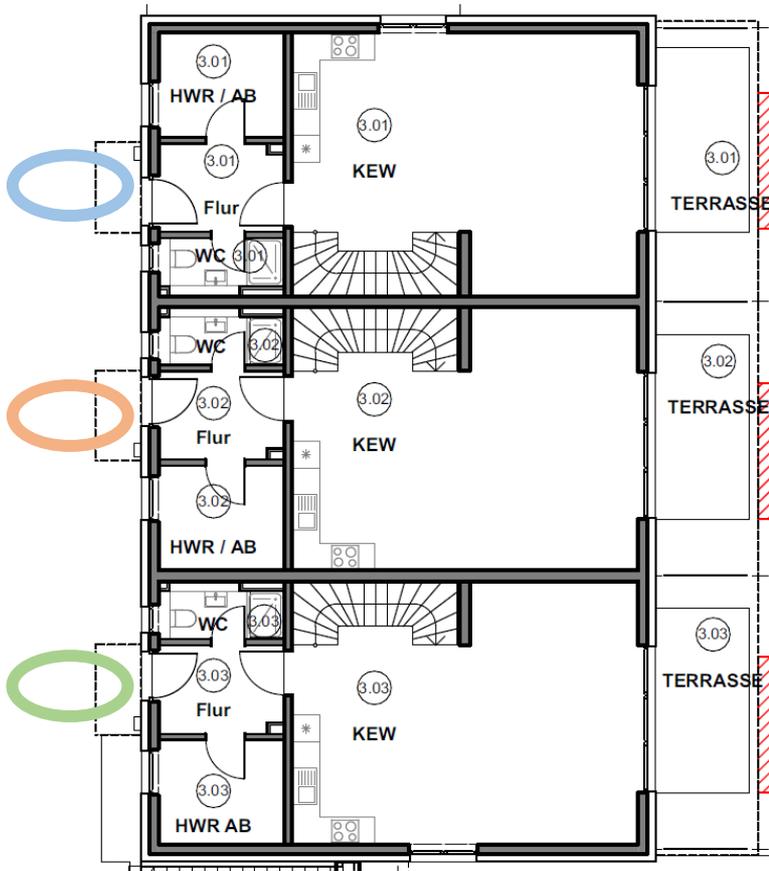
Diele	20,83 m <sup>2</sup>
Kochen	6,73 m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	29,61 m <sup>2</sup>
Bad	7,14 m <sup>2</sup>
WC	2,66 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,32 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,73 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	11,25 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,19 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (91,98 ½)	45,66 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche (ca.) 155,12 m<sup>2</sup>**



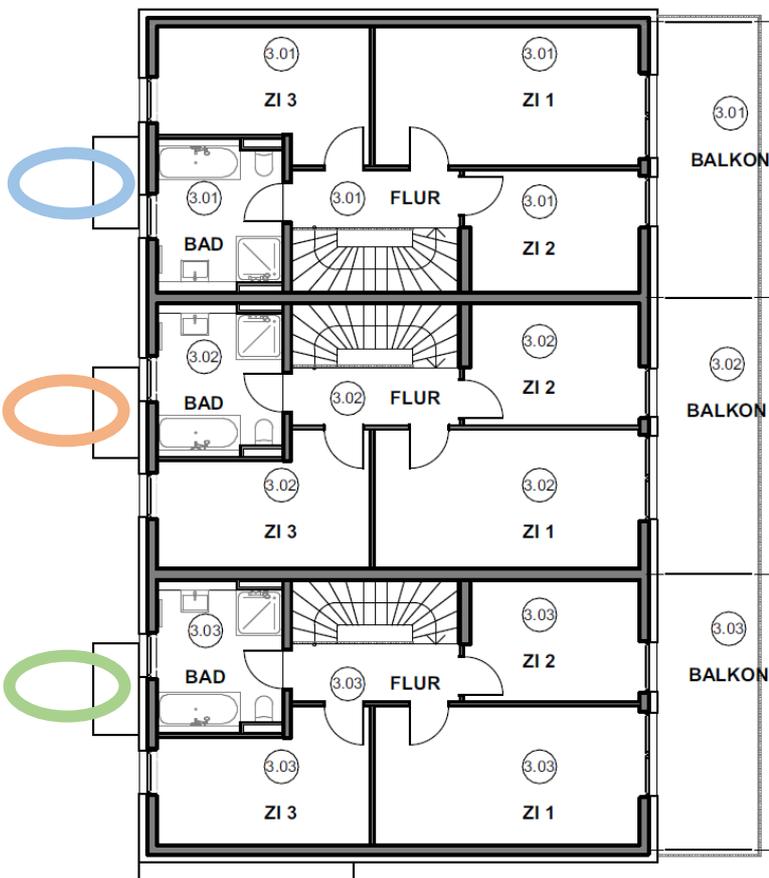
**Reihenhäuser**

**3.01 + 3.02 + 3.03**  
**4,5 Zimmer**



**Wohnflächenberechnung EG**  
**(ca.-Werte)**

Flur	5,25 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	43,76 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	6,34 m <sup>2</sup>
WC	3,23 m <sup>2</sup>
Terrasse (8,91 ½)	4,46 m <sup>2</sup>



**Wohnflächenberechnung OG**  
**(ca.-Werte)**

Flur	4,60 m <sup>2</sup>
Bad	8,40 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17,58 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,02 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	12,11 m <sup>2</sup>
Balkon (13,31 ½)	6,65 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche**  
**(ca.) 122,40 m<sup>2</sup>**

→ Hier können Sie ohne großen Aufwand einfach gemütlich und modern  
„WOHNEN & GENIESSEN“! – typisch steidle

## Verfügbarkeit und Preise erhalten Sie auf Anfrage!

### Reservierung, Besichtigungstermine und weitere Informationen:

**ABAKUS Immobilien GmbH**

**Hermann Jilek**

**Hornbergstr. 49**

**70794 Filderstadt**

**☎ 01512 3569038**

**✉ [h.jilek@immo-abakus.de](mailto:h.jilek@immo-abakus.de)**

### Allgemeine Hinweise:

Alle angegebenen Wohnflächen sind circa-Angaben. Die Flächen der Balkone und Terrassen sind je zur Hälfte angerechnet.

Je nach Baufortschritt haben Sie die Möglichkeit oberflächliche Ausführungen (z.B. Boden- und Wandbeläge) entgegen der Baubeschreibung individuell zu bemustern.

Alle Grundrisse und unverbindlichen Illustrationen in diesem Exposé sind nicht maßstäblich oder verbindlich. Eventuell dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen lediglich der besseren Darstellung und sind nicht im Kaufpreis der Wohnungen oder Stellplätze enthalten.

Mögliche Steuervorteile, z.B. Sonderabschreibung nach § 7 b EstG, sind eigenständig abzuklären und zu beantragen.

Aktuell gibt es trotz der Bauweise nach KfW-40-Standard keine Förderdarlehen oder Tilgungszuschüsse von Förderbanken.

**PREISÄNDERUNGEN, ZWISCHENVERKAUF UND IRRTUM VORBEHALTEN.**

Stand: 13. Januar 2023