



Ihr verlässlicher Partner in der Immobilienwelt



**IMMOBILIENANGEBOT**

**TOPLAGE**

**BISINGEN-ZIMMERN**  
**1-2 FAMILIENHAUS**

Wohnfläche: 260 m<sup>2</sup>  
Grundstück: 21,3 Ar Garten

**Besonderheit:**  
Direkter Blick auf die Burg Hohenzollern  
Mehrere Garagen & Stellplätze

**699.000 €**  
+ 3,57% Vermittlungsprovision

Dank 100% geprüften Immobilieninteressenten erzielen wir schnelle Erfolge, selbst in schwierigen Marktphasen.

**AKTUELLE IMMOBILIENANGEBOTE:**

Entdecken Sie unsere exklusiven Immobilienangebote in der Zollernalb-Region und darüber hinaus. Bei Kirsten-Immo steht nicht nur die Qualität unserer Immobilien im Vordergrund, sondern auch ein umfassender Service. Vom ersten Interesse bis zum Kaufabschluss begleiten wir Sie mit Expertise, Transparenz und Engagement. Vertrauen Sie auf über 30 Jahre Erfahrung und lassen Sie uns gemeinsam Ihren Immobilienraum verwirklichen.

<p><b>Eigentumswohnung in 72336 Balingen</b></p> <p>Barrierefrei mit Aufzug Wohnfläche 103 m<sup>2</sup></p> <p>Sofort verfügbar Energieklasse: A+</p> <p><b>Kaufpreis: 410.000,- €</b> (zzgl. 3,57% Vermittlungsprovision)</p>	<p><b>Anwesen in 78669 Wellendingen</b></p> <p>Grundstücksgröße 1.380 m<sup>2</sup> Wohnfläche 280 m<sup>2</sup></p> <p>Verfügbar nach Absprache Energieklasse: D</p> <p><b>Kaufpreis: 669.000,- €</b> (zzgl. 3,57% Vermittlungsprovision)</p>	<p><b>Einfamilienhaus in 72406 Bisingen</b></p> <p>Grundstücksgröße 732 m<sup>2</sup> Wohnfläche 180 m<sup>2</sup></p> <p>Verfügbar nach Absprache Energieklasse: F</p> <p><b>Kaufpreis: 519.000,- €</b> (zzgl. 3,57% Vermittlungsprovision)</p>	<p><b>Einfamilienhaus in 72336 Balingen</b></p> <p>Grundstücksgröße 655 m<sup>2</sup> Wohnfläche 110 m<sup>2</sup></p> <p>Sofort verfügbar Energieklasse: H</p> <p><b>Kaufpreis: 399.000,- €</b> (zzgl. 3,57% Vermittlungsprovision)</p>	<p><b>Einfamilienhaus in 72406 Bisingen</b></p> <p>Grundstücksgröße 1.303 m<sup>2</sup> Wohnfläche 230 m<sup>2</sup></p> <p>Sofort verfügbar Energieklasse: E</p> <p><b>Kaufpreis: 699.000,- €</b> (zzgl. 3,57% Vermittlungsprovision)</p>
<p><b>Einfamilienhaus in 72406 Bisingen</b></p> <p>Grundstücksgröße 683 m<sup>2</sup> Wohnfläche 141 m<sup>2</sup></p> <p>Sofort verfügbar Energieklasse: F</p> <p><b>Kaufpreis: 519.000,- €</b> (zzgl. 3,57% Vermittlungsprovision)</p>	<p><b>Einfamilienhaus in 72379 Hechingen</b></p> <p>Grundstücksgröße 635 m<sup>2</sup> Wohnfläche 150 m<sup>2</sup></p> <p>Verfügbar nach Absprache Energieklasse: in B.</p> <p><b>Kaufpreis: 599.000,- €</b> (zzgl. 3,57% Vermittlungsprovision)</p>	<p><b>1-2-Familienhaus in 72336 Balingen</b></p> <p>Grundstücksgröße 1.363 m<sup>2</sup> Wohnfläche 230 m<sup>2</sup></p> <p>Sofort verfügbar Energieklasse: in B.</p> <p><b>Kaufpreis: 599.000,- €</b> (zzgl. 3,57% Vermittlungsprovision)</p>	<p><b>Eigentumswohnung in 72379 Hechingen</b></p> <p>Zwei Balkone Wohnfläche 70 m<sup>2</sup></p> <p>Verfügbar nach Absprache Energieklasse: in B.</p> <p><b>Kaufpreis: 159.000,- €</b> (zzgl. 3,57% Vermittlungsprovision)</p>	<p><b>Eigentumswohnung in 72379 Hechingen</b></p> <p>1 Loggia Wohnfläche 45 m<sup>2</sup></p> <p>Sofort verfügbar Energieklasse: H</p> <p><b>Kaufpreis: 99.000,- €</b> (zzgl. 3,57% Vermittlungsprovision)</p>

\* exklusive Bewertungen mit 99% Weiterempfehlungen von Verkäufern

# UNSERE ERFOLGSGESCHICHTEN:



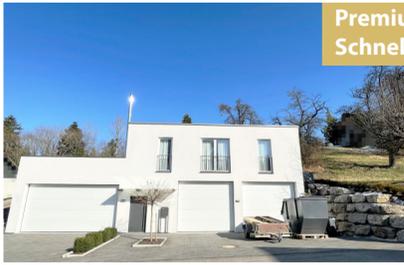
**In nur 4 Wochen zum Erfolg:  
Exklusives Anwesen in Albstadt erfolgreich vermittelt!**

**Beeindruckendes Anwesen:** 3.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit einem Park ähnlichen Garten.  
**Vertrauensvoller Prozess:** Transparente Kommunikation und engen Kontakt zu allen Beteiligten.  
**Qualität im Fokus:** Sorgfältige Betreuung bei jedem Schritt der Verkaufsabwicklung.  
**Individuelle Bedürfnisse:** Maßgeschneiderte Transaktionen, die Verkäufer und Käufer gleichermaßen zufriedenstellen.



**Ihr Zuhause, unsere Expertise:  
Seriös vermittelt in Top-Lage Balingen**

**Exklusive Lage:** Einmalige, begehrte Wohnlage in Balingen, die dem neuen Eigentümer ein besonderes Lebensgefühl bietet.  
**Sorgfältige Abwicklung:** Der mehrtägige Verkaufsprozess wurde mit höchster Sorgfalt und Professionalität bis zur notariellen Beurkundung begleitet.  
**Ihr Umbau, unser Service:** Wir legen Wert darauf, dem Käufer eine vorzeitige Begehung mit Fachkräften zu ermöglichen, um seine Umbauwünsche konkret zu planen.  
**Individuelle Betreuung:** Wir haben die Bedürfnisse und Wünsche aller Parteien ernst genommen und waren stets als verlässlicher Partner an ihrer Seite.



**Premium-Immobilie im Raum Bisingen:  
Schnell und zielsicher an die neuen Eigentümer vermittelt**

**Traumhaus Baujahr 2018:** Neuwertige Immobilie in bevorzugter Lage im Raum Bisingen, umgeben von Komfort und Qualität.  
**Zeiteffiziente Vermarktung:** In nur 6 Wochen zum Verkaufserfolg, unterstützt durch unser zielgerichtetes und wirkungsvolles Marketing.  
**Maßgeschneiderter Service:** Individuelle Betreuung, die alle Bedürfnisse der Beteiligten erfüllt und zu einer einvernehmlichen Lösung geführt hat.  
**Zielführende Preisermittlung:** Professionelle Bewertung, die einen attraktiven und realistischen Kaufpreis sicherstellte.

# KIRSTEN IMMOBILIEN



*„Wenn es um gute und gepflegte Immobilien geht, sind wir für Sie der richtige Ansprechpartner. Individuell, persönlich, diskret und mit viel Erfahrung – seit über 30 Jahren.“*

**Ihr Kirsten Immobilien Team**  
Steffen Kirsten, Erik Kirsten, Barbara Amling

## DER „VERÄNDERTE“ IMMOBILIENMARKT IM ZOLLERNALBKREIS

**Die Neuausrichtung des Immobilienmarkts im Zollernalbkreis: Zinsen, Kosten und Nachfrage im Wandel**  
Der Immobilienmarkt im Zollernalbkreis spürt die Veränderungen der jüngsten Vergangenheit deutlich. Getrieben von der Entscheidung der Europäischen Zentralbank, die Leitzinsen zu erhöhen, und der anhaltenden Inflation, ändert sich das Bild des Immobilienmarktes merklich.

agieren und somit die gesamte Projektrealisierung ins Stocken geraten kann. Diese Faktoren wirken sich besonders auf das Bauträgergeschäft aus, in dem klare Planungen und Kalkulationen essenziell sind.

**Die Auswirkungen der Leitzinserhöhung der EZB:**  
Die jüngste Erhöhung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank ist eine Reaktion auf die steigende Inflation in der Eurozone. Sie hat direkte Auswirkungen auf die Finanzierungsbedingungen von Immobilien: Während die Zinsen für Immobiliendarlehen im Jahr 2021 noch um ca. 1% lagen, bewegen sie sich jetzt je nach Bonität des Antragstellers um die 4%. Dies stellt für die Käufer eine erheblich gestiegene Kostenbelastung dar.

**Im Zollernalbkreis: Ein gespaltenen Immobilienmarkt**  
Laut unserer aktuellen Markterfahrung halten Immobilien in exzellenten Lagen und mit jungem Baujahr ihre hohe Wertigkeit. Im Gegensatz dazu müssen Eigentümer älterer oder sanierungsbedürftiger Immobilien, insbesondere jene ohne zeitgemäße energetische Maßnahmen, in weniger attraktiven Lagen mit einer Preiskorrektur rechnen. Es bleibt ungewiss, wie lange dieser Trend anhält. Die derzeitige Marktlage erfordert somit von Verkäufern besondere Aufmerksamkeit und eine angepasste Verkaufsstrategie, um den bestmöglichen Preis für ihre Immobilie zu erzielen.

**Zunehmende Baukosten und Planungsunsicherheit:**  
Neben den ansteigenden Zinsen stellen auch wachsende Bau- und Sanierungskosten eine Herausforderung für den Immobilienkauf dar. Zusätzlich sorgen Planungsunsicherheiten dafür, dass potenzielle Käufer zurückhaltender

**Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum im Zollernalbkreis**  
Ungeachtet der veränderten Marktbedingungen bleibt die Nachfrage nach Wohnraum im Zollernalbkreis anhaltend stark. Viele Menschen sind nach wie vor bestrebt, in dieser Region ihren Wohnsitz zu etablieren. Allerdings stellt die aktuelle Marktlage eine erhebliche Hürde für potenzielle Käufer dar.

**Vermieter im Vorteil: Der zu erwartende Anstieg der Mieten**  
Als Folge der veränderten Kaufbedingungen weichen viele Haushalte auf den Mietmarkt aus. Dies führt insbesondere in Ballungszentren zu einem Anstieg der Mietpreise. Vermieter könnten somit zu den Profiteuren der aktuellen Marktentwicklung gehören.

**Handlungsempfehlung: Vertrauen Sie auf Erfahrung und Expertise**  
In einer sich schnell verändernden Immobilienlandschaft ist es entscheidend, den richtigen Partner an Ihrer Seite zu haben. Hier sind einige Gründe, warum wir, mit über 30 Jahren Erfahrung als eines der ältesten Maklerunternehmen der Region, Ihr idealer Partner sind:

- Lokale Marktcompetenz:** Mit tiefen Kenntnissen des Zollernalbkreises

sind wir Ihr Ansprechpartner für maßgeschneiderte Immobilienlösungen.



**Exzellente Vermarktungsstrategien:**  
Durch unseren Premium- und Businesspartner-Status auf den wichtigsten Immobilienportalen Deutschlands erreichen wir nahezu jeden Kaufinteressenten. Unsere 'Secret-Sale'-Methode ermöglicht zudem diskrete Verkäufe.

**Vorgemerkte Kundenpool:**  
Unser großer Pool an vorgemerkten Kaufinteressenten ermöglicht es, auch in herausfordernden Zeiten Käufer und Verkäufer effizient zusammenzubringen.

**Individuelle Strategien für Ihre Immobilie:**  
Jede Immobilie ist einzigartig, und wir entwickeln für jede ein individuelles, auf den

Eigentümer abgestimmtes Vermarktungskonzept.

**Starke Netzwerkpartner:**  
In Zeiten steigender Finanzierungskosten und Sanierungsbedarf finden wir durch unser Netzwerk aus Finanz- und Sanierungsexperten die passende Lösung für Ihr Vorhaben.

**Präzise Immobilienbewertung:**  
Unser Steckbrief ist die genaue Einpreisung der Immobilie. In diesem Zusammenhang gratulieren wir herzlich unserem Mitarbeiter, Herrn Steffen Kirsten. Er hat sein Bachelor of Science - Studium der Betriebswirtschaft mit dem Schwerpunkt Bau und Immobilien an der Hochschule Biberach erfolgreich abgeschlossen. Weiterhin hat Herr Kirsten eine zusätzliche Qualifikation erworben und ist nun auch als Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten zertifiziert.

In diesen unsicheren Zeiten braucht es mehr als nur einen Makler – es braucht einen erfahrenen und verlässlichen Partner. Vertrauen Sie auf unsere Expertise und lassen Sie uns gemeinsam Ihre Immobilienträume verwirklichen.

## SIE MÖCHTEN DEN WERT IHRER IMMOBILIE ERMITTELN?



**SCHNELL, EINFACH UND KOSTENLOS**  
[WWW.KIRSTEN-IMMO.DE](http://WWW.KIRSTEN-IMMO.DE)



### AKTUELLE KAUFGESUCHE

Alle Kaufgesuche stammen von unseren vorgemerkten Kunden!

Bei passenden Rahmenbedingungen liegt Ihnen innerhalb weniger Tage ein Kaufangebot vor.

Im Vorfeld wurden bereits folgende Kriterien der Kaufinteressenten geprüft:

- Bonitätsprüfung
- Finanzierungsbestätigung über die jeweilige Kaufsumme

**Bezugstermin: Ende 2023** **GESUCHT!**

- Einfamilienhaus
- Balingen und Umgebung
- ab 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche ab 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- möglichst mit Garage oder Carport
- bis 550.000 €

**Bezugstermin: Anfang 2024** **GESUCHT!**

- Eigentumswohnung
- Albstadt und Teillorte
- ab 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Garage oder Stellplatz, Aufzug von Vorteil
- bis 280.000 €

**Bezugstermin: Ende 2023** **GESUCHT!**

- Eigentumswohnung
- Balingen und Umgebung
- ab 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Aufzug, Balkon oder Terrasse
- bis 370.000 €

**Bezugstermin: Anfang 2024** **GESUCHT!**

- Exklusive Villa
- Balingen oder Ebingen
- ab 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche ab 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- atemberaubender Blick, exklusive Ausstattung
- bis 1.200.000 €

**Bezugstermin: Ende 2023** **GESUCHT!**

- Doppelhaushälfte
- Balingen, Hechingen und Umgebung
- ab 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche ab 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ruhige Lage, kleiner Garten
- bis 350.000 €

**Bezugstermin: Mitte 2024** **GESUCHT!**

- Einfamilienhaus
- Albstadt
- ab 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche ab 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Nähe zu Schulen
- bis 500.000 €

**Bezugstermin: Anfang 2024** **GESUCHT!**

- Einfamilienhaus
- Balingen, Heselwangen
- ab 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche min 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Nähe zur Innenstadt, gehobene Ausstattung
- bis 800.000 €

**Bezugstermin: Mitte 2024** **GESUCHT!**

- Einfamilienhaus
- Hechingen und umliegende Teillorte
- ab 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche ab 650 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ruhige Ortsrandlage
- bis 600.000 €

**Bezugstermin: Anfang 2024** **GESUCHT!**

- Einfamilienhaus
- Albstadt und Umgebung
- ab 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche ab 550 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Nähe zu Schulen, ruhige Lage
- bis 440.000 €

**Bezugstermin: Ende 2023** **GESUCHT!**

- Einfamilienhaus/Bauernhaus
- Haigerloch oder Rosenfeld und umliegende Ortschaften
- ab 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche ab 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ruhige Wohnlage
- bis 550.000 €

\* exklusive Bewertungen mit 99% Weiterempfehlungen von Verkäufern



**Büro Balingen**  
Stettiner Str. 1  
72336 Balingen  
Telefon 07433 - 9 02 26 84  
info@kirsten-immo.de

**Büro Dormettingen**  
Fliederstraße 6  
72358 Dormettingen  
Telefon 07427 - 9 10 30  
info@kirsten-immo.de

