Süddeutsche Immobilien GmbH

Ihr Partner für schönes Wohnen







Objektnummer 438

44 m² zum Abschalten. Balkon, Waldblick und ganz viel Schwarzwald in Baiersbronn-Obertal

Eckdaten

Kaufpreis	***70.000,00 €***
Hausgeld	***301,00 €***
Provision	***3.570,-- € inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***
Courtagehinweis	***3.570,-- € Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. verdient und fäl Kaufvertrages. inkl. MwSt.***

Lange Straße 60 | 72250 Freudenstadt
Telefon: 07441 87111 | E-Mail: info@sueddeutsche-immo.com

Online ansehen

Wohnfläche	*44,0 m²*
Grundstücksfläche	*5.300,0 m²*
Anzahl Zimmer	*1,0*
Anzahl Schlafzimmer	*1,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Baujahr	*1970*
Küche	*Einbauküche*
Heizungsart	*Fernwärme*
Befeuerung	*Fernwärme*
Fahrstuhl	*Personen*
Unterkellert	*Keller*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*10.04.2028*
Energiekennwert	*72 kWh/(m²*a)*
Mit Warmwasser	*Ja*
Energieträger	*Fernwärme*
Energieeffizienzklasse	*B*
Ausstelldatum	*10.04.2018*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Obertal ist ein ruhiger und naturnah gelegener Teilort der Gemeinde Baiersbronn im Nordschwarzwald und bietet direkten Zugang zu Wäldern, Tälern und Höhenzügen. Die Umgebung eignet sich ideal für Wanderer, Spaziergänger und Mountainbiker und spricht damit sowohl Erholungssuchende als auch aktive Feriengäste an. Die Nähe zum Nationalpark Schwarzwald unterstreicht den naturorientierten Charakter des Standorts und macht die Lage für eine touristische Nutzung besonders interessant.

Die Grundversorgung ist im nahegelegenen Baiersbronn sichergestellt, das mit dem Auto schnell erreichbar ist. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Ziele innerhalb der Gemeinde und darüber hinaus ebenfalls bequem und ohne Auto erreicht werden können. Vor Ort gibt es eine gewachsene Infrastruktur, gastronomische Angebote und vielfältige Möglichkeiten, die Natur unmittelbar zu erleben – ein deutlicher Vorteil für Käufer, die eine Ferienimmobilie suchen oder in ein Vermietungsobjekt investieren möchten.

Die Bushaltestelle in Obertal ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Der nächste Bahnhof liegt in Baiersbronn und ist mit dem Auto oder dem Bus in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahn sowie an überregionale Verkehrswege ermöglicht eine unkomplizierte Anreise. Der nächstgelegene Flughafen ist ebenfalls gut erreichbar.

Kindergarten- und Schulangebote bestehen innerhalb der Gesamtgemeinde Baiersbronn, wodurch sich die Lage auch für längere Aufenthalte oder eine flexible Nutzung anbietet.

Objektbeschreibung

44 m² können klein sein. Oder genau richtig: wenig Fläche, die unterhalten werden muss, ein großzügiger Wohn- und Schlafraum und dazu ein Balkon mit schönem Blick in Richtung Wald und Natur.

Einfach ankommen, die Balkontür öffnen und den Alltag ein Stück hinter sich lassen. Im 6. Obergeschoss des Hauses in Baiersbronn-Obertal bietet diese Wohnung einen eigenen Rückzugsort mitten im Schwarzwald. Ob für die Wochenenden, längere Aufenthalte oder als dauerhafter Wohnsitz – hier lässt es sich auch auf überschaubarer Fläche gut leben.

Der große Wohn- und Schlafraum bietet Platz für gemütliche Stunden, gemeinsame Mahlzeiten und erholsame Nächte. Zwei ausklappbare Schrankbetten sorgen dafür, dass tagsüber genügend Raum zum Wohnen bleibt. Hinzu kommen eine separate Küche mit gepflegter Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne und Bidet sowie der Balkon, auf dem man die Ruhe und den Blick ins Grüne genießen kann.

Die Wohnung ist sehr gepflegt und befindet sich weitgehend im Ursprungszustand. Die vorhandene Einrichtung soll in der Wohnung verbleiben und ist im Angebot enthalten. Damit kann der neue Eigentümer seinen Platz im Schwarzwald ohne großen Einrichtungsaufwand nutzen.

Ein Personenaufzug, ein eigener Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Waschraum ergänzen das Angebot.

Ob als eigener Rückzugsort, Zweitwohnsitz oder Kapitalanlage: Diese Wohnung bietet alles Wesentliche auf 44 m² – und mit dem Balkon im 6. Obergeschoss ein schönes Stück Schwarzwald gleich dazu.

Ausstattung

Die Wohnung ist sehr gepflegt und befindet sich weitgehend im Ursprungszustand. Die vorhandene Einrichtung soll in der Wohnung verbleiben und ist im Angebot enthalten.

Im großzügigen Wohn- und Schlafraum sind zwei ausklappbare Schrankbetten vorhanden, die tagsüber platzsparend verstaut werden können. Die separate Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken, ein WC und ein Bidet.

Zur Wohnung gehört ein Balkon mit Blick in Richtung Wald und Natur.

Das 6. Obergeschoss ist bequem mit dem Personenaufzug erreichbar. Ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum stehen ebenfalls zur Verfügung.

Sonstiges

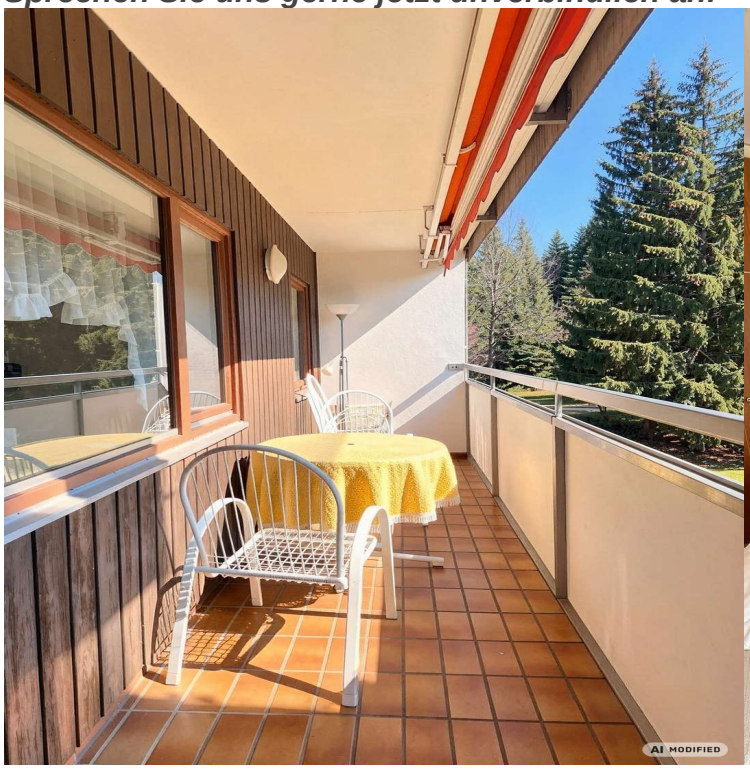
Besichtigungen nach Terminvereinbarung gerne möglich.
Zur Terminvereinbarung nennen Sie uns bei Kontaktaufnahme bitte Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer.

Einzelne Fotos wurden mit KI optisch optimiert, z. B. hinsichtlich Belichtung, Ordnung oder der Entfernung persönlicher Gegenstände. Bauliche und für die Immobilie wesentliche Merkmale wurden dabei nicht verändert.

Angebot ist freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben und Unterlagen haben wir vom Eigentümer erhalten, deshalb können wir hierfür keine Haftung übernehmen.

Möchten Sie Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück verkaufen? Wir geben Ihnen gerne eine kostenfreie Preiseinschätzung und begleiten Sie beim Verkauf mit umfassendem Service. Von der Entwicklung der Verkaufsstrategie über Verhandlung mit Interessenten bis zum Notartermin sind wir für Sie da. Vermeiden Sie teure Fehler und nutzen Sie unsere Erfahrung.

Sprechen Sie uns gerne jetzt unverbindlich an!











Lange Straße 60 | 72250 Freudenstadt
Telefon: 07441 87111 | E-Mail: info@sueddeutsche-immo.com