



Objektnummer 350

## **74 m<sup>2</sup>, Terrasse und Garage – gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in Baiersbronn**

### **Eckdaten**

<b>Kaltmiete</b>	<b>703,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>250,00 €</b>
<b>Kautionshinweis</b>	<b>2,5 Kaltmieten = 1.757,50 €</b>

<i>Wohnfläche</i>	<i>74,0 m<sup>2</sup></i>
<i>Anzahl Zimmer</i>	<i>2,0</i>
<i>Anzahl Schlafzimmer</i>	<i>1,0</i>
<i>Anzahl Badezimmer</i>	<i>1,0</i>
<i>Anzahl Balkone</i>	<i>1,0</i>
<i>Baujahr</i>	<i>1991</i>
<i>Zustand</i>	<i>Gepflegt</i>
<i>Ausstattungskategorie</i>	<i>Standard</i>
<i>Heizungsart</i>	<i>Zentral</i>
<i>Befeuerung</i>	<i>Öl</i>
<i>Fahrstuhl</i>	<i>Personen</i>
<i>Stellplatzart</i>	<i>Garage</i>
<i>Unterkellert</i>	<i>Keller</i>
<i>Abstellraum</i>	

### **Energieausweis**

<i>Energieausweistyp</i>	<i>Verbrauchsausweis</i>
<i>Gültig bis</i>	<i>11.06.2030</i>
<i>Energiekennwert</i>	<i>111 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</i>
<i>Mit Warmwasser</i>	<i>Ja</i>
<i>Energieträger</i>	<i>Öl</i>
<i>Energieeffizienzklasse</i>	<i>D</i>
<i>Ausstelldatum</i>	<i>12.06.2020</i>
<i>Geltende EnEV</i>	<i>2014</i>
<i>Gebäudeart</i>	<i>Wohngebäude</i>

### **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Baiersbronn im Nordschwarzwald zählt zu den bekannten Orten der Region und bietet eine gute Kombination aus Infrastruktur und Lebensqualität. Die Wohnungen befinden sich im zentralen Bereich des Mutterorts in ruhiger Lage, sodass viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Banken sowie weitere Dienstleistungen liegen im näheren Umfeld.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, der nächstgelegene Bahnhof in Baiersbronn ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet Anschluss in Richtung Freudenstadt und darüber hinaus. Auch mit dem Pkw bestehen kurze Wege in die umliegenden Städte, insbesondere nach Freudenstadt.*

*Im Ort selbst ist eine grundlegende ärztliche Versorgung vorhanden. Zudem gibt es mehrere Kindergärten sowie Schulen, was den Standort auch für unterschiedliche Lebenssituationen passend macht.*

*Die zentrale und zugleich ruhige Lage sorgt für kurze Wege im Alltag – sei es zum Einkaufen, zur Arbeit oder zu weiteren Einrichtungen.*

### **Objektbeschreibung**

*Wer eine großzügige und gut geschnittene Wohnung in ruhiger Umgebung sucht, findet hier ein passendes Angebot. Die 2-Zimmer-Wohnung mit rund 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre angenehme Größe und eine durchdachte Aufteilung, die sowohl für Singles als auch für Paare gut geeignet ist.*

*Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen und bildet gemeinsam mit der angrenzenden Terrasse den zentralen Mittelpunkt der Wohnung. Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnraum nach außen und schafft zusätzlichen Freiraum. Das separate Schlafzimmer ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Ruhebereich.*

*Die Wohnung befindet sich in guter Lage direkt in Baiersbronn und gleichzeitig in einem kleinen und ruhigen Mehrfamilienhaus. Die überschaubare Hausgemeinschaft sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, der gepflegte Zustand unterstreicht den insgesamt positiven Eindruck.*

*Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage, die zusammen mit dem Aufzug im Haus zusätzlichen Komfort bietet. Da die Garagen am Haus überdacht sind, kommt man immer trockenen Fußes ins Haus.*

*Zusammengefasst handelt es sich um eine gepflegte, gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großzügiger Terrasse und Garage in guter Lage von Baiersbronn – ideal für alle, die Wert auf Platz und ein angenehmes Umfeld legen.*

### **Ausstattung**

*Die Wohnung verfügt über eine separate Einbauküche, diese wird zur kostenlosen Nutzung überlassen; ein Kühlschrank ist nicht Bestandteil der Ausstattung. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung. Ein großzügiger Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet praktische Stauraumfläche im Alltag. Ergänzend steht ein Gemeinschaftskeller zur Verfügung.*

*Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet. Zur Wohnung gehört außerdem eine großzügige Terrasse sowie eine Einzelgarage. Der insgesamt gepflegte Zustand des Gebäudes und der Wohnung rundet die Ausstattung ab.*

### **Sonstiges**

*Damit wir uns schon vor der Besichtigung ein Bild machen können, freuen wir uns über eine kurze Vorstellung von Ihnen per Mail – zum Beispiel wer Sie sind und was Sie beruflich machen. Bitte geben Sie uns dabei auch Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer) an. So können wir am besten einschätzen, ob die Wohnung zu Ihnen passt und gleichzeitig den Kontakt für eine mögliche Besichtigung einfach herstellen.*

*Angebot ist freibleibend, Zwischenvermietung 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 vermieten oder verkaufen? Wir geben Ihnen gerne eine kostenfreie Preiseinschätzung und begleiten Sie beim Verkauf oder der Vermietung mit umfassendem Service. Von der Entwicklung der Vermarktungsstrategie über Verhandlung mit Interessenten bis zum Notartermin bei Verkauf sind wir für Sie da. Vermeiden Sie teure Fehler und nutzen Sie unsere Erfahrung.*

*Sprechen Sie uns gerne jetzt unverbindlich an!*









