



Objektnummer 301

Attraktiver Kaufpreis in Baiersbronn-Huzenbach: vermietete 3-Zi.-Dachgeschosswohnung mit 2 Balkonen

Eckdaten

Kaufpreis	85.000,00 €
Kaltmiete	496,00 €
Nebenkosten	155,00 €
Hausgeld	220,00 €
Provision	3.570 € inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.
Courtagehinweis	3.570 € Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. verdient und fällig Kaufvertrages. inkl. MwSt.
Wohnfläche	63,0 m²
Grundstücksfläche	667,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl der Logia	1,0
Baujahr	1960
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	11.10.2033
Energiekennwert	74.1 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	12.10.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Baiersbronn-Huzenbach liegt im oberen Murgtal im nördlichen Schwarzwald und gehört zur bekannten Ferien- und Wanderregion rund um Baiersbronn. Der Ort ist von Wäldern, Wanderwegen und einer abwechslungsreichen Landschaft geprägt und bietet eine ruhige, naturnahe Umgebung mit hohem Freizeitwert.

Die Wohnung befindet sich im Wohngebiet Roter Rain in ruhiger Höhenlage oberhalb des Ortskerns von Huzenbach. Die Umgebung ist geprägt von Wohnhäusern und viel Natur. Durch die erhöhte Lage ergeben sich schöne Ausblicke in die umliegende Landschaft, gleichzeitig bleibt das Wohnumfeld sehr ruhig und wenig durch Verkehr belastet.

Im Ort Huzenbach gibt es eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie gastronomischen Angeboten. Weitere Geschäfte, Supermärkte, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich im wenige Kilometer entfernten Baiersbronn. Dort finden sich auch weiterführende Infrastrukturangebote sowie zahlreiche Freizeit- und Tourismusangebote der bekannten Schwarzwaldgemeinde.

Die Region ist stark vom Tourismus geprägt und bietet ganzjährig zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, Wintersport oder Ausflüge in die umliegende Natur- und Nationalparkregion.

Objektbeschreibung

In angenehmer Höhenlage von Baiersbronn-Huzenbach, mit freiem Blick in die umliegende Landschaft, befindet sich diese gepflegte Dachgeschosswohnung in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit nur sechs Einheiten. Die ruhige und naturnahe Umgebung prägt den Wohncharakter dieser Immobilie und macht sie zu einer seltenen Kombination aus Aussicht, Ruhe und überschaubarer Hausgemeinschaft.

Die Wohnung bietet rund 63 m² Wohnfläche und eine klassische Aufteilung in drei Zimmer, Küche und Bad. Dadurch ergibt sich eine gut nutzbare Wohnstruktur, die sowohl für Eigennutzer zu einem späteren Zeitpunkt als auch für Kapitalanleger interessant sein kann.

Aktuell ist die Wohnung an einen angenehmen Mieter vermietet und ermöglicht damit laufende Mieteinnahmen. Für Investoren bietet sich damit die Möglichkeit, eine bereits etablierte und unkomplizierte Vermietungssituation zu übernehmen.

Zwei Balkone erweitern den Wohnbereich nach außen und schaffen zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten mit Blick in die Natur und die umliegende Landschaft. Die ruhige Lage im Ortsteil Huzenbach sowie die naturnahe Umgebung unterstreichen den Wohnwert dieser Einheit zusätzlich.

Das Gebäude selbst befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Mit nur sechs Wohneinheiten bleibt das Haus überschaubar und ruhig und die bestehende Vermietung machen diese Wohnung zu einem überschaubaren und langfristig interessanten Anlageobjekt.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine funktionale Aufteilung mit drei Zimmern, Küche und Bad auf rund 63 m² Wohnfläche. Zwei Balkone erweitern den Wohnbereich und bieten zusätzliche Aufenthaltsflächen im Freien.

Zur Wohnung gehört eine Einbauküche, die bereits vorhanden ist und vom Mieter genutzt wird. Außerdem stehen ein eigener Kellerraum sowie ein Stellplatz direkt am Haus zur Verfügung. Das Gebäude umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1988.

Sonstiges

Besichtigungen nach Terminvereinbarung gerne möglich.

Zur Terminvereinbarung nennen Sie uns bei Kontaktaufnahme bitte Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer.

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!













