Süddeutsche Immobilien GmbH

Ihr Partner für schönes Wohnen







Objektnummer 398

Baiersbronn: Zwei Appartements. Eine Wohnung. Viele Möglichkeiten.

Eckdaten

Kaufpreis	***49.000,00 €***
Hausgeld	***350,00 €***
Provision	***3.570,-- € inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***
Courtagehinweis	***3.570,-- € Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. verdient und fäl Kaufvertrages. inkl. MwSt.***
Wohnfläche	***26,0 m²***
Anzahl Zimmer	***2,0***
Anzahl Badezimmer	***1,0***

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

Online ansehen

Baujahr	*1962*
Zustand	*Vollsaniert*
Bad	*Dusche*
Bodenart	*Laminat, Fliesen*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Öl*
Fahrstuhl	*Personen*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*24.04.2028*
Energiekennwert	*97 kWh/(m²*a)*
Mit Warmwasser	*Ja*
Energieträger	*Öl*
Energieeffizienzklasse	*C*
Ausstelldatum	*24.04.2018*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Das Appartement befindet sich in einem größeren Appartementhaus in sonniger Höhenlage Baiersbronns.

Baiersbronn ist ein touristisch geprägter Ort, eingebettet in eine wunderschöne Natur, direkt beim Nationalpark Schwarzwald. Eine sehr gute Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Schwimmbad, Supermärkte, Einzelhandel, Ärzte und sehr abwechslungsreiche Gastronomie sind mit kurzen Wegen erreichbar.

Sehenswerte Städte wie Baden-Baden, Karlsruhe, Straßburg oder Freiburg sind in 1-1,5 Stunden Fahrtzeit erreichbar. In wenigen Minuten sind Sie auch in Freudenstadt, der Stadt mit dem größten Marktplatz Deutschlands.

Baiersbronn hat außerdem eine gute Anbindung mit der S-Bahn nach Karlsruhe. Mit dem Auto sind Sie in weniger als 50 km auf der Autobahn A5.

Objektbeschreibung

Wer eine kompakte Immobilie sucht, möchte häufig vor allem eines: keine aufwendigen Renovierungen und möglichst vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Genau hier setzt dieses modernisierte Appartement an.

Die heutige Wohnung entstand aus zwei ursprünglich eigenständigen 1-Zimmer-Appartements, die vor wenigen Jahren zu einer Einheit zusammengelegt und umfassend saniert wurden. Dadurch bietet sie heute einen vom Wohnbereich getrennten Schlafraum, eine moderne Küchenecke sowie ein zeitgemäßes Badezimmer. Gleichzeitig bestehen eigentumsrechtlich weiterhin zwei separate Einheiten. Damit eröffnet sich auch für die Zukunft eine interessante Option: Bei Bedarf wäre grundsätzlich eine Rückführung in zwei Appartements denkbar.

Mit insgesamt rund 26 m² Wohnfläche eignet sich die Immobilie sowohl als Ferienwohnung im Schwarzwald als auch als Kapitalanlage. Die Wohnanlage erfreut sich seit vielen Jahren einer konstanten Nachfrage, sodass auch kleinere Appartements regelmäßig vermietet werden.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist bequem über einen der beiden vorhandenen Aufzüge erreichbar. Da die Sanierung erst vor wenigen Jahren durchgeführt wurde, können die neuen Eigentümer die Wohnung ohne größeren Renovierungsaufwand nutzen oder vermieten.

Ein besonderer Vorteil der Wohnanlage ist das beheizte Schwimmbad zur gemeinschaftlichen Nutzung. Es erhöht den Wohnkomfort und steigert zugleich die Attraktivität der Immobilie für Feriengäste und Mieter.

Im Keller stehen ein gemeinschaftlicher Waschraum mit Waschmaschine und Trockner (Münzeinwurf) sowie ein großer allgemeiner Parkplatz zur Verfügung. Die gesamte Wohnanlage wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut und durch einen Hausmeister vor Ort unterstützt.

Kurz zusammengefasst:
Modernisierte Wohnung mit getrenntem Wohn- und Schlafbereich, zwei rechtlich eigenständigen Einheiten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die bereits erfolgte Sanierung, die gepflegte Wohnanlage mit Schwimmbad sowie die theoretische Möglichkeit einer späteren Rückführung in zwei Appartements machen diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Ausstattung

Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren umfassend saniert und befindet sich in einem entsprechend gepflegten Zustand. Dadurch sind in absehbarer Zeit keine größeren Renovierungsmaßnahmen zu erwarten.

Der Wohnbereich verfügt über eine integrierte Küchenecke, die sich platzsparend in den Grundriss einfügt und alles für den täglichen Bedarf bietet. Das modernisierte Badezimmer ist funktional gestaltet und entspricht dem heutigen Ausstattungsstandard.

In den Wohnräumen wurde Laminat verlegt, während Küche und Bad gefliest sind. Diese Kombination ist pflegeleicht und alltagstauglich.

Ergänzt wird das Angebot durch die gemeinschaftlichen Einrichtungen der Wohnanlage mit beheiztem Schwimmbad, Waschraum mit Waschmaschine und Trockner (Münzeinwurf), einem großen allgemeinen Parkplatz sowie einer professionellen Hausverwaltung und einem Hausmeisterservice vor Ort.

Sonstiges

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!

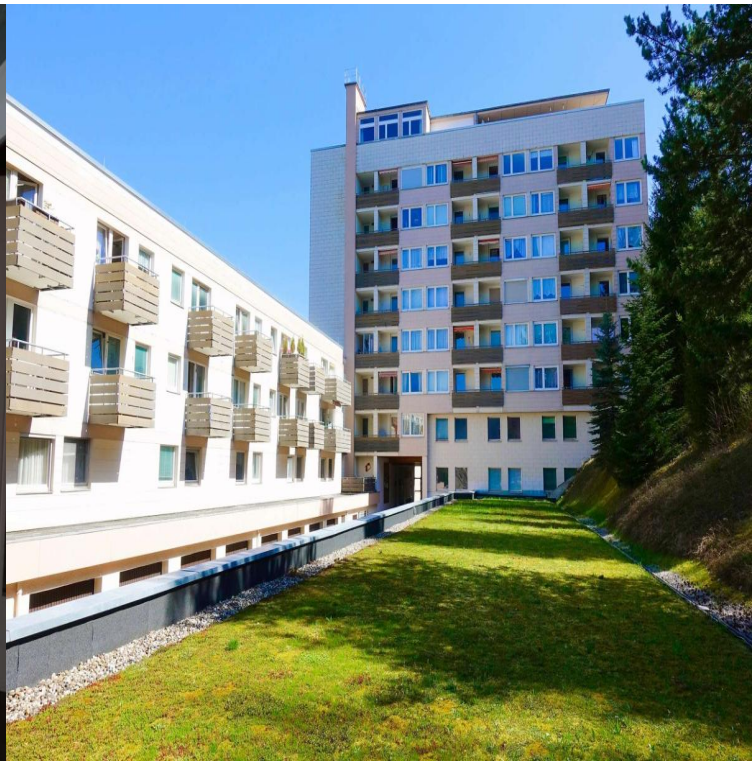
Süddeutsche Immobilien GmbH

Ihr Partner für schönes Wohnen







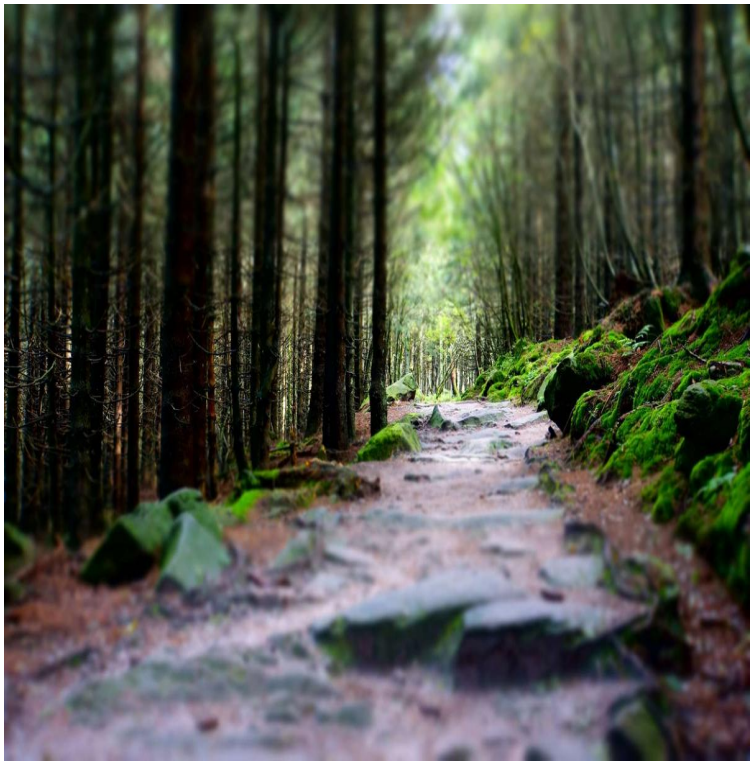


Lange Straße 60 | 72250 Freudenstadt
Telefon: 07441 87111 | E-Mail: info@sueddeutsche-immo.com

Online ansehen







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