



Objektnummer 198

## **Einmaliges Appartement mit toller Schwarzwald-Aussicht in Baiersbronn mit Schwimmbad**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**55.000,00 €**

**Hausgeld**

**300,00 €**

**Provision**

**Käuferprovision 3.570,-- € inkl. MwSt. inkl. MwSt.**

**Courtagehinweis**

**Die Provision ist verdient und fällig mit Beurkundung des not.**

<b>Wohnfläche</b>	<b>22,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1962</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2023</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>24.04.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>97 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>24.04.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Das Appartement befindet sich in einem größeren Appartementhaus in sonniger Höhenlage Baiersbronn mit einer phantastischen Aussicht.*

*Baiersbronn liegt eingebettet in eine wunderschöne Natur, direkt beim Nationalpark Schwarzwald. Bekannt ist Baiersbronn durch seine herausragende Gastronomie sowie dem hohen Erholungsfaktor.*

*In weniger als 50 km sind Sie auf der Autobahn A5.*

*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 eine gute Anbindung mit der S-Bahn nach Karlsruhe.*

### **Objektbeschreibung**

*Einmalige Gelegenheit: Gemütliches, saniertes Appartement in Baiersbronn im Schwarzwald mit Loggia, kleinem Küchenbereich und Badezimmer.*

*In einem großen Appartementhaus in ruhiger naturnaher Lage befindet sich Ihre Einzimmer-Wohnung zur Selbstnutzung, als Ferienwohnung oder zur dauerhaften Vermietung als Kapitalanlage. Ruhige Lage an der Ecke des Gebäudes mit direktem Zugang sowie phantastischer Aussicht.*

*Die Wohnung befindet im 7. Stock (ohne weitere Wohnungen darüber). Das Haus verfügt über 2 Aufzüge und als besonderes Bonbon über ein beheiztes Schwimmbad, das den Bewohnern zur Verfügung steht.*

*Im Keller gibt es einen Gemeinschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner (Münzeinwurf). Das Objekt wird durch einen Hausmeisterservice professionell betreut und gepflegt.*

*Ein eigenes Kellerabteil und ein großer allgemeiner Parkplatz runden das Angebot ab.*

### **Ausstattung**

*Vom Hauptraum gelangen Sie mit wenigen Schritten direkt auf den Balkon bzw. die Loggia und genießen die Sonne. Separat befindet sich das erst vor kurzem komplett sanierte Badezimmer mit Dusche, Toilette und Waschbecken.*

*Abgetrennt ist eine kleine und neuwertige Kitchenette mit Waschbecken und Kühlschrank. Ideal für den Single-Haushalt oder zur Nutzung als Feriendomizil.*

*Die Wohnung verfügt über einen Telefonanschluss, Rollläden, eine Gegensprechanlage, Laminatboden und ist sehr gepflegt. Der große passgenaue Einbauschränk bringt viel Stauraum und nutzt den vorhandenen Platz optimal aus.*

*Es besteht keinerlei Renovierungsstau, somit können Sie die Wohnung ohne großen Aufwand direkt nutzen.*

*Mit enthalten ist ein separater Kellerraum sowie eine separat zu erwerbende Einzelgarage (10.000 €) mit Licht und Stromanschluss. Ein elektrisches Garagentor ist bereits vorbereitet, Motor und Zug sind montiert und müssen nur noch angeschlossen werden direkt am Haus.*

*Eine große Dachterrasse auf dem Gebäude mit Ausblick sowie ein Veranstaltungsraum können von den Wohnungseigentümern mitbenutzt werden.*

### **Sonstiges**

*Besichtigungen nach Terminvereinbarung gerne möglich.  
Zur Terminvereinbarung nennen Sie uns bei Kontaktaufnahme bitte 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!*









