



Objektnummer 217

**Jetzt investieren: 1-Zimmer-Appartement in Baiersbronn für  
Eigennutzer oder Kapitalanleger**

**Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>38.500,00 €</b>
<b>Hausgeld</b>	<b>300,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.</b>
<b>Courtagehinweis</b>	<b>3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. verdient und fällig Kaufvertrages. inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>22,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl der Loggia</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1962</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>Swimmingpool</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>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</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.*

*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**

*Dieses 1-Zimmer-Appartement bietet eine interessante Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einer kompakten Immobilie mit Potenzial sind. Ob als renditestarke Kapitalanlage zur dauerhaften Vermietung, im Rahmen einer Ferienwohnung oder als eigenes Feriendomizil im Schwarzwald – hier investieren Sie mit überschaubarem Aufwand in eine gefragte Region.*

*Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist bequem über einen der beiden vorhandenen Aufzüge erreichbar. Sie liegt in einer größeren Wohnanlage, die den Bewohnern als besonderes Extra ein beheiztes Schwimmbad zur gemeinschaftlichen Nutzung bietet – ideal zur Erholung und zur Aufwertung des Wohnkomforts.*

*Das Appartement verfügt bereits über ein modernisiertes Bad, während der Wohnbereich eine Auffrischung und individuelle Gestaltung vertragen kann. So lässt sich die Wohnung ganz nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen anpassen.*

*Praktisch: Im Keller stehen ein Waschraum mit Waschmaschine und Trockner (Münzeinwurf) zur Verfügung.*

*Im unteren Bereich des Geländes steht ein großer kostenloser Parkplatz zur Verfügung, der von den Mietern, Eigentümern und Besuchern genutzt werden kann.*

*Die gesamte Anlage wird durch eine professionelle Hausverwaltung betreut und von einem Hausmeister vor Ort unterstützt.*

*Aktuell ist die Wohnung für 390 € Kaltmiete vermietet.*

**Kurz zusammengefasst:**

*1-Zimmer-Appartement mit modernisiertem Bad in Baiersbronn – ideal für Kapitalanleger oder als eigene Ferienwohnung im Schwarzwald. Mit Aufzug, Schwimmbad, professioneller Hausverwaltung, Hausmeister und großem Parkplatz – kompakt, preiswert und mit Gestaltungsspielraum.*

### **Ausstattung**

*Das Objekt verfügt über eine kleine Küchenecke, die erneuert werden sollte, sowie ein kompaktes Bad mit Dusche und WC, das vor wenigen Jahren saniert wurde. Ein Balkon ist ebenfalls vorhanden und erweitert den Wohnraum ins Freie.*

### **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!*









