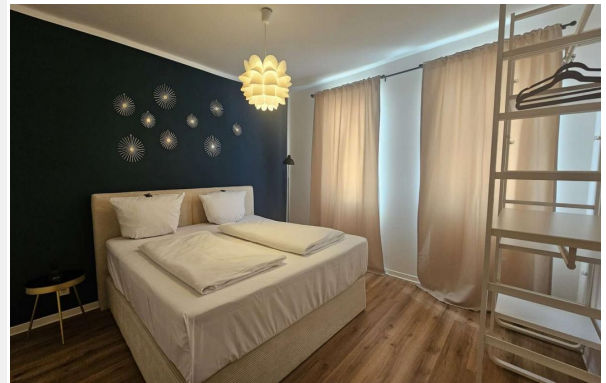




Objektnummer 338

Kernsaniert: Zwei Ferienwohnungen in einer Einheit, sofort starten in Baiersbronn-Klosterreichenbach

Eckdaten

Kaufpreis	175.000,00 €
Nebenkosten	223,00 €
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.
Courtagehinweis	3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. verdient und fällig Kaufvertrages. inkl. MwSt.

Ihr Partner für schönes Wohnen

Wohnfläche	79,4 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Baujahr	1900
Bad	Dusche, Fenster
Heizungsart	Fernwärme
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	26.04.2036
Energiebedarf	125.72
Energieträger	Nahwärme
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	27.04.2026
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Ihr Partner für schönes Wohnen

Lage

Baiersbronn-Klosterreichenbach im Nordschwarzwald ist ein bekannter Teilort der Gemeinde Baiersbronn und profitiert von einer guten Mischung aus touristischer Nachfrage und gewachsener Infrastruktur. Der Ort liegt im Murgtal und ist sowohl bei Urlaubsgästen als auch bei Einheimischen gefragt.

Im direkten Umfeld sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomiebetriebe sowie weitere Dienstleistungen vorhanden. Auch eine ärztliche Grundversorgung ist im Ort bzw. in Baiersbronn gegeben. Die touristische Prägung der Region sorgt ganzjährig für eine solide Nachfrage im Bereich der Ferienvermietung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein klarer Vorteil: Der Bahnhofpunkt Klosterreichenbach ist fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Verbindung entlang des Murgtals, unter anderem in Richtung Freudenstadt und Rastatt/Karlsruhe. Dadurch ist der Standort auch für Gäste ohne eigenes Fahrzeug gut nutzbar.

Die Umgebung ist geprägt von der typischen Schwarzwaldlandschaft mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsangeboten. Wander- und Radwege sowie touristische Einrichtungen sorgen für eine gleichbleibende Attraktivität über das gesamte Jahr hinweg und unterstützen die Vermietbarkeit von Ferienwohnungen zusätzlich.

Baiersbronn selbst bietet als zentraler Ort der Gemeinde eine umfassendere Infrastruktur mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie ergänzenden medizinischen Angeboten.

Insgesamt handelt es sich um einen Standort mit stabiler touristischer Nachfrage, guter Erreichbarkeit und einer für die Ferienvermietung bewährten Lage.

Ihr Partner für schönes Wohnen

Objektbeschreibung

Eine Wohnung mit zwei Einnahmequellen: Diese Einheit in Baiersbronn-Klosterreichenbach wurde im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung so gestaltet, dass sie heute erfolgreich als zwei Ferienwohnungen genutzt wird. Damit eignet sich das Objekt besonders für Käufer, die ohne langen Vorlauf direkt in die Ferienwohnungsvermietung einsteigen möchten.

Baurechtlich handelt es sich um eine Wohnung mit knapp 80 m² Wohnfläche. In der praktischen Nutzung wurde die Einheit jedoch in zwei separate Bereiche mit eigenen Eingängen aufgeteilt. Die erste Einheit verfügt über einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich sowie ein großes Bad. Die zweite Einheit ist mit Wohnzimmer, Schlafzimmer und separatem Bad klassisch aufgeteilt. Diese Aufteilung schafft eine gute Grundlage für die Vermietung an unterschiedliche Gäste und ermöglicht einen flexiblen Betrieb. Durch die Aufteilung in zwei Einheiten lassen sich Auslastung und Einnahmen gezielt optimieren.

Besonders attraktiv ist der sehr gute bauliche Zustand der Einheit. Im Zuge der Kernsanierung in den Jahren 2022 bis Mitte 2023 wurden wesentliche Gewerke erneuert. Fußbodenheizung, Fernwärmeversorgung, Elektrik und Fenster wurden neu ausgeführt. Damit verbindet das Objekt den Charme eines historischen Hauses mit einer zeitgemäßen technischen Basis.

Das Gebäude selbst stammt aus der Zeit um 1900 und besitzt einen besonderen Charakter. Im Ort ist das Haus als ehemalige Apotheke bekannt und hebt sich dadurch von vielen anderen Immobilien ab. Gleichzeitig bleibt die Hausgröße mit nur drei Einheiten überschaubar, was zusammen mit der guten Hausgemeinschaft für ein angenehmes Umfeld spricht.

Zum Angebot gehören außerdem zwei Kellerräume, die zusätzliche Nutzfläche schaffen. Insgesamt handelt es sich um eine Kombination aus historischem Gebäude, moderner Sanierung und bereits erprobtem Nutzungskonzept. Die bestehende Nutzung zeigt, dass sich hier eine wirtschaftlich interessante Ferienvermietung darstellen lässt und eine entsprechende Rendite möglich ist.

Ausstattung

Die beiden Einheiten wurden im Zuge der Kernsanierung 2022 bis Mitte 2023 vollständig modernisiert. In diesem Zusammenhang wurden die Fußbodenheizung, die Versorgung über Fernwärme, die Elektrik sowie die Fenster erneuert.

Beide Bereiche sind vollständig eingerichtet und für die Ferienvermietung vorbereitet. Die vorhandene Möblierung und Ausstattung ermöglichen einen direkten Weiterbetrieb ohne größeren zusätzlichen Aufwand.

Jede Einheit verfügt über ein eigenes Bad. Ergänzend stehen zwei Kellerräume zur Verfügung, die zusätzliche Abstell- und Nutzflächen bieten.

Ihr Partner für schönes Wohnen

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!





