Süddeutsche Immobilien GmbH

Ihr Partner für schönes Wohnen







Objektnummer 430

Kleiner Preis. Große Chance. 64 m² Eigentumswohnung in Bad Rippoldsau

Eckdaten

Kaufpreis	***49.000,00 €***
Hausgeld	***365,00 €***
Provision	***3.570,-- € inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.***
Courtagehinweis	***3.570,-- € Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. verdient und fäl Kaufvertrages. inkl. MwSt.***

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

Online ansehen

Wohnfläche	*64,6 m²*
Grundstücksfläche	*702,0 m²*
Anzahl Zimmer	*2,0*
Anzahl Schlafzimmer	*1,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Stellplätze	*1,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Baujahr	*1973*
Zustand	*Gepflegt*
Ausstattungskategorie	*Standard*
Bad	*Dusche, Wanne, Fenster*
Küche	*Einbauküche*
Kamin	
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Öl*
Stellplatzart	*Außenstellplatz*
Unterkellert	*Keller*

Energieausweis

Energieträger	*Öl*
Geltende EnEV	*Liegt bei Besichtigung vor*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Die Wohnung befindet sich in Hanglage mit schöner Aussicht ins Tal und in die umliegende Natur. Die ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr sorgt für ein angenehmes und geschütztes Wohnumfeld.

Bad Rippoldsau-Schapbach liegt im oberen Wolftal im Nordschwarzwald und ist staatlich anerkannter Luftkurort. Der Ort ist geprägt von Natur, Wäldern und einer gewachsenen, ruhigen Struktur mit hohem Freizeitwert. Wander- und Radwege sowie zahlreiche Ausflugsziele machen die Region ganzjährig attraktiv. In unmittelbarer Nähe befindet sich der überregional bekannte Alternative Wolf- und Bärenpark Schwarzwald. Nur wenige Fahrminuten entfernt beginnt zudem das Gebiet des Nationalparks Schwarzwald rund um den Kniebis – ein beliebtes Ziel für Wanderer, Naturfreunde und Erholungssuchende.

Für den täglichen Bedarf steht im Ort ein Smartstore zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden Gemeinden sowie in Freudenstadt. Eine allgemeinärztliche Versorgung ist im Ort vorhanden, ergänzende medizinische Angebote stehen in der Region zur Verfügung.

Eine Bushaltestelle mit Anbindung an die umliegenden Orte ist im Ort vorhanden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Freudenstadt mit Anschluss an das regionale Bahnnetz.

Ein Kindergarten befindet sich im Ort. Die Grundschule ist im Ortsteil Schapbach angesiedelt. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten und sind mit dem Bus oder Pkw gut erreichbar.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung mit einer funktionierenden Grundversorgung im Ort. Gleichzeitig sorgen die bekannten Freizeit- und Naturangebote der Region für eine hohe Lebensqualität und machen die Wohnung auch als Ferienimmobilie oder Kapitalanlage besonders interessant.

Objektbeschreibung

Eine Wohnung für alle, die den Wert einer guten Gelegenheit erkennen: Diese Eigentumswohnung in ruhiger Lage von Bad Rippoldsau bietet einen außergewöhnlich günstigen Einstieg ins Wohneigentum oder eine interessante Basis für eine Kapitalanlage. Wer bereit ist, Zeit, Ideen und etwas Engagement zu investieren, kann hier eine Immobilie nach den eigenen Vorstellungen gestalten – und profitiert von einem Kaufpreis, der die vorhandenen Besonderheiten bereits deutlich berücksichtigt.

Die Wohnung verfügt über rund 64 m² Wohnfläche und liegt in einem überschaubaren Mehrfamilienhaus mit lediglich sechs Wohneinheiten. Der sonnige Balkon bietet eine schöne Aussicht in die Umgebung und unterstreicht den ruhigen Charakter des Standorts. Ein eigener Kellerraum sowie ein Pkw-Stellplatz direkt am Haus runden das Angebot sinnvoll ab.

Der Zustand ist ordentlich, die Ausstattung stammt allerdings noch weitgehend aus dem ursprünglichen Baujahr. Entsprechend sollten Modernisierungsmaßnahmen eingeplant werden. Gleichzeitig bietet sich damit die Möglichkeit, die Räume nach den eigenen Vorstellungen und dem persönlichen Budget zu gestalten.

Auch am Gemeinschaftseigentum besteht in den kommenden Jahren Investitionsbedarf. In der Vergangenheit gab es zudem Schwierigkeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft und bei der Verwaltung des Hauses. Diese Situation hat sich inzwischen deutlich verbessert: Durch Veränderungen in der Eigentümerstruktur konnten die bisherigen Streitigkeiten beendet werden. Eine funktionierende Hausverwaltung ist vorhanden, und auch eine Eigentümerversammlung hat in diesem Jahr wieder stattgefunden. Hausgeldabrechnungen für die Jahre 2021 bis 2023 sowie ein Wirtschaftsplan liegen vor.

Allerdings sind derzeit keine Instandhaltungsrücklagen vorhanden. Käufer sollten deshalb berücksichtigen, dass anstehende Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum zusätzliche finanzielle Beiträge erforderlich machen können. Auch wenn sich die Verhältnisse innerhalb der Eigentümergemeinschaft inzwischen geordnet haben, besteht weiterhin Handlungsbedarf.

Diese Rahmenbedingungen sind ein wesentlicher Grund für den außerordentlich günstigen Kaufpreis. Wer eine vollständig modernisierte Wohnung in einem Haus mit umfangreichen Rücklagen sucht, wird hier vermutlich nicht fündig. Wer dagegen bereit ist, sich mit den anstehenden Aufgaben auseinanderzusetzen, erhält die Gelegenheit, Wohneigentum zu einem außergewöhnlich attraktiven Einstiegspreis zu erwerben.

Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2001.

Wer bereit ist, die anstehenden Aufgaben anzugehen, findet hier eine interessante Gelegenheit für den Einstieg ins Wohneigentum oder eine Kapitalanlage. Die ruhige Lage, die schöne Aussicht und die inzwischen verbesserten Verhältnisse innerhalb der Eigentümergemeinschaft bieten dafür eine gute Ausgangsbasis.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine ältere Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist und bei Bedarf weiter genutzt oder im Zuge einer Modernisierung ersetzt werden kann. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet und bietet damit eine praktische Grundlage für eine spätere Modernisierung nach den eigenen Vorstellungen.

Ein sonniger Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen schönen Platz zum Entspannen mit Blick in die Umgebung. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum mit zusätzlicher Abstellfläche sowie ein Pkw-Stellplatz direkt am Haus, sodass kurze Wege und komfortables Parken gewährleistet sind.

Die Ausstattung befindet sich überwiegend im ursprünglichen Zustand. Dies eröffnet die Möglichkeit, die Wohnung Schritt für Schritt nach den eigenen Wünschen und dem verfügbaren Budget zu modernisieren, ohne für bereits vorhandene Ausstattungen bezahlen zu müssen, die den persönlichen Vorstellungen möglicherweise ohnehin nicht entsprechen. So kann der neue Eigentümer sein zukünftiges Zuhause ganz individuell gestalten.

Sonstiges

Wichtiger Hinweis: Fotos wurden teilweise digital bearbeitet. Persönliche Gegenstände und Einrichtungsgegenstände wurden teilweise entfernt, um die Raumwirkung und die Nutzungsmöglichkeiten besser darzustellen. Teilweise wurden die Belichtungsverhältnisse digital angepasst. Die Bausubstanz sowie die Ausstattung der Wohnung wurden dabei nicht verändert.

Die Wohnung kann kurzfristig übernommen werden.

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!









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


AI GENERATED

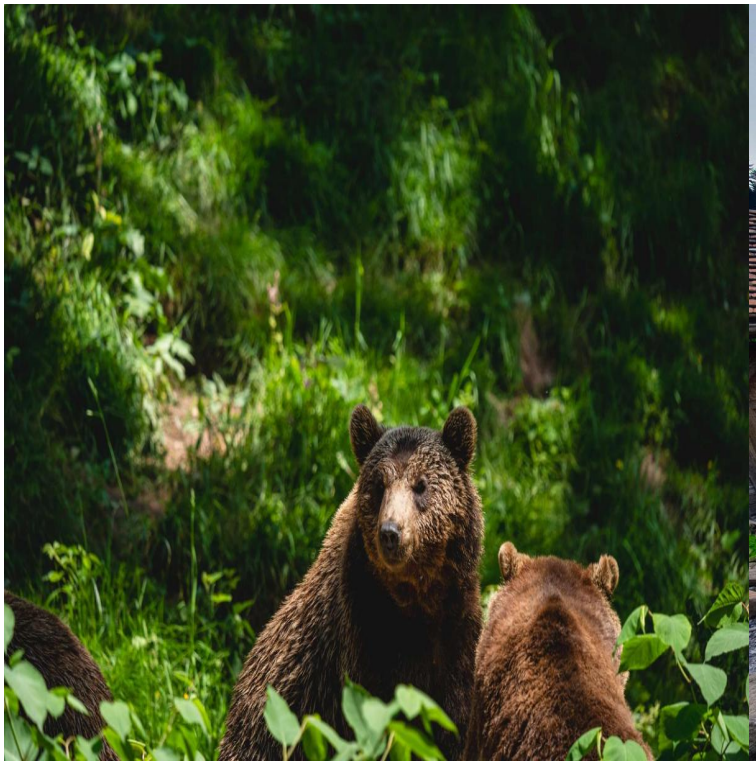

AI GENERATED


AI GENERATED


AI GENERATED

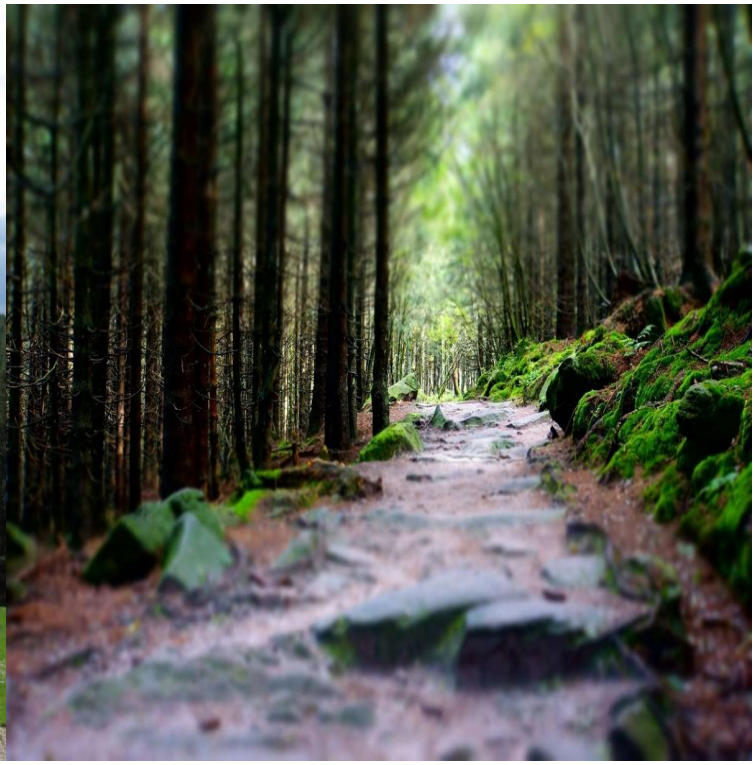
Süddeutsche Immobilien GmbH

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