



Objektnummer 243

**Platz, Ruhe, klare Struktur in Obertal – Appartement mit 64 m²,
separatem Schlafzimmer und Garage**

Eckdaten

Kaufpreis	99.000,00 €
Hausgeld	350,00 €
Provision	3.570 € inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.
Courtagehinweis	3.570 € Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. verdient und fällig Kaufvertrages. inkl. MwSt.
Wohnfläche	64,0 m²
Grundstücksfläche	5.300,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl der Loggia	1,0
Baujahr	1970
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Fernwärme
Befeuerung	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	10.04.2028
Energiekennwert	72 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	10.04.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Obertal ist ein ruhiger und naturnah gelegener Teilort der Gemeinde Baiersbronn im Nordschwarzwald und bietet direkten Zugang zu Wäldern, Tälern und Höhenzügen. Die Umgebung eignet sich ideal für Wanderer, Spaziergänger und Mountainbiker und spricht damit sowohl Erholungssuchende als auch aktive Feriengäste an. Die Nähe zum Nationalpark Schwarzwald unterstreicht den naturorientierten Charakter des Standorts und macht die Lage für eine touristische Nutzung besonders interessant.

Die Grundversorgung ist im nahegelegenen Baiersbronn sichergestellt, das mit dem Auto schnell erreichbar ist. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Ziele innerhalb der Gemeinde und darüber hinaus ebenfalls bequem und ohne Auto erreicht werden können. Vor Ort gibt es eine gewachsene Infrastruktur, gastronomische Angebote und vielfältige Möglichkeiten, die Natur unmittelbar zu erleben – ein deutlicher Vorteil für Käufer, die eine Ferienimmobilie suchen oder in ein Vermietungsobjekt investieren möchten.

Die Bushaltestelle in Obertal ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Der nächste Bahnhof liegt in Baiersbronn und ist mit dem Auto oder dem Bus in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahn sowie an überregionale Verkehrswege ermöglicht eine unkomplizierte Anreise. Der nächstgelegene Flughafen ist ebenfalls gut erreichbar.

Kindergarten- und Schulangebote bestehen innerhalb der Gesamtgemeinde Baiersbronn, wodurch sich die Lage auch für längere Aufenthalte oder eine flexible Nutzung anbietet.

Objektbeschreibung

Wer sich ein großzügigeres Feriendomizil im Schwarzwald wünscht, findet in diesem Appartement eine komfortable Lösung mit viel Platz für erholsame Tage. Die Wohnung liegt im 9. Stock eines gepflegten Hauses in Baiersbronn-Obertal und bietet dank der Höhenlage einen weiten Blick über das Murgtal sowie die umliegenden Wälder.

Mit rund 64 m² Wohnfläche, einem separaten Schlafzimmer und einem hellen Wohnbereich eignet sich das Appartement bestens für längere Aufenthalte, für Paare oder für Gäste, die mehr Raum bevorzugen. Der große Balkon erweitert den Wohnraum und macht die Lage im hohen Stockwerk besonders attraktiv. Ein weiteres Plus ist die funktionale Raumstruktur, die eine flexible Nutzung ermöglicht – sowohl zur Eigennutzung als auch zur nachhaltigen Vermietung.

Ob als persönlicher Rückzugsort am Rand des Nationalparks oder als solide Kapitalanlage: Dieses Appartement verbindet Ruhe, Aussicht und ausreichend Platz auf eine Weise, die im Feriensegment selten ist.

Ausstattung

Die Wohnung bietet eine gepflegte Ausstattung mit einem separaten Schlafzimmer, einem eigenen Wohnzimmer und einer funktionalen Küche. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet.

Der Balkon liegt in hoher Etage und ermöglicht eine weite Aussicht über das Tal, ergänzt durch eine elektrische Markise für eine flexible Nutzung.

Ein gemeinschaftlicher Waschkeller mit Waschmaschinen und Trocknern steht im Gebäude zur Verfügung, ebenso ein Aufzug. Als zusätzliche Besonderheit gehört zu dieser Variante eine eigene Garage.

Ein eigenes Kellerabteil gehört mit zur Wohnung.

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!





