



Objektnummer 405

Schwarzwald draußen. Schwimmbad drinnen. – 4 Zimmer in Baiersbronn

Eckdaten

Kaufpreis	189.000,00 €
Hausgeld	611,00 €
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	95,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2025
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen, Teppich, Kunststoff
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Öl
Fahrstuhl	Personen
Sauna	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energiekennwert	148 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Ihr Partner für schönes Wohnen

Lage

Baiersbronn liegt im nördlichen Schwarzwald und gehört zu den bekanntesten Ferien- und Wanderregionen der Umgebung. Die Wohnung liegt dabei nicht in einem der weiter außerhalb gelegenen Teilorte, sondern im Hauptort Baiersbronn – eine interessante Kombination aus guter Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Natur.

Die Wohnlage „Im Vogelsang“ befindet sich oberhalb des Orts und bietet entsprechend schöne Ausblicke auf die Schwarzwaldlandschaft. Der Wald ist nur wenige Schritte entfernt. Spaziergänge, Wanderungen oder andere Aktivitäten in der Natur können damit praktisch direkt vor der Haustür beginnen. Gerade für eine mögliche Vermietung an Feriengäste ist diese Verbindung aus Naturerlebnis und Lage im Hauptort interessant.

Für den täglichen Bedarf bietet Baiersbronn verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und weitere Geschäfte. Auch Ärzte, Kindergärten und Schulen sind im Ort bzw. in der Gemeinde vorhanden.

Baiersbronn verfügt über einen eigenen Bahnhof und ist über die Murgtalbahn an Freudenstadt sowie in Richtung Karlsruhe angebunden. Ergänzt wird der öffentliche Nahverkehr durch verschiedene Busverbindungen. Auch im Wohngebiet selbst gibt es mit der Haltestelle „Im Vogelsang“ eine Anbindung an den Baiersbronner Gemeindebus.

Die Lage eignet sich damit sowohl für dauerhaftes Wohnen als auch für eine Vermietung: Der Hauptort bietet die notwendige Infrastruktur für den Alltag, während Wald, Schwarzwaldlandschaft und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten den Standort auch für Feriengäste interessant machen.

Ihr Partner für schönes Wohnen

Objektbeschreibung

Selbst einziehen, langfristig vermieten oder Feriengäste beherbergen: Bei dieser gepflegten 4-Zimmer-Wohnung in Baiersbronn stehen Käufern gleich mehrere interessante Möglichkeiten offen. Der attraktive Kaufpreis macht sie für die klassische Vermietung interessant, während Schwimmbad und Sauna im Haus, der Balkon mit schöner Aussicht und die Nähe zum Schwarzwald zusätzliche Argumente für eine mögliche Ferienvermietung bieten.

Die Wohnung befindet sich im Hauptort Baiersbronn und verbindet damit kurze Wege im Alltag mit der unmittelbaren Nähe zur Natur. Wenige Schritte vom Haus entfernt beginnt der Schwarzwald, vom Balkon eröffnet sich eine schöne Aussicht auf die umliegende Landschaft.

Mit rund 95 m² Wohnfläche und vier Zimmern bietet die Wohnung ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenssituationen. Neben Wohn- und Schlafzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein begehbarer Kleiderschrank im Schlafzimmer ergänzt das Platzangebot.

Die Wohnung wurde laufend instand gehalten und renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten. Nach dem Kauf ist die Wohnung direkt frei und kann ohne längere Vorbereitungszeit selbst genutzt oder vermietet werden.

Eine Besonderheit der Wohnanlage sind das Schwimmbad und die Sauna im Haus. Gerade bei einer Vermietung an Feriengäste können diese zusätzlichen Freizeitangebote helfen, die Wohnung von klassischen Ferienunterkünften abzuheben. Auch Eigennutzer profitieren davon, Schwimmbad und Sauna direkt im eigenen Haus nutzen zu können.

Waschmaschine und Trockner stehen gemeinschaftlich gegen Münzzahlung zur Verfügung. Ein Aufzug erleichtert den Zugang; vom Aufzug bis zur Wohnung sind allerdings noch 36 Stufen zu überwinden.

Zum Angebot gehört außerdem ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage.

Ob als eigenes Zuhause im Schwarzwald, zur langfristigen Vermietung oder – sofern zulässig – für Feriengäste: Die Kombination aus vier Zimmern, gepflegtem Zustand, attraktivem Kaufpreis, Tiefgaragenstellplatz sowie Schwimmbad und Sauna eröffnet unterschiedliche Möglichkeiten.

Ihr Partner für schönes Wohnen

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde laufend instand gehalten und renoviert. Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten, sodass die Wohnung nach dem Kauf direkt genutzt werden kann.

Eine Besonderheit der Wohnanlage sind das gemeinschaftliche Schwimmbad und die Sauna im Haus. Gerade für Eigennutzer bieten sie zusätzlichen Freizeitwert, können aber auch bei einer Vermietung an Feriengäste ein interessantes Ausstattungsmerkmal sein.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über einen eigenen Waschmaschinenanschluss. Das WC befindet sich separat.

Die Wohnung verfügt über einen Balkon mit schöner Aussicht auf die Schwarzwaldlandschaft. Im Schlafzimmer steht zusätzlich ein begehbbarer Kleiderschrank zur Verfügung.

Ein Aufzug ist im Gebäude vorhanden. Vom Aufzug bis zur Wohnung sind noch 36 Stufen zu überwinden. Alternativ zum Waschmaschinenanschluss in der Wohnung stehen im Haus eine gemeinschaftliche Münzwaschmaschine und ein Müntrockner zur Verfügung.

Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung. Ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage gehört zur Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten.





