



Objektnummer 300

Selten: 4 Zimmer mit Balkon, Tiefgarage, Sauna und Schwimmbad im Haus – Baiersbronn-Tonbach

Eckdaten

Kaufpreis	145.000,00 €
Hausgeld	462,00 €
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	67,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1976
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Elektro
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Tiefgarage
Sauna	
Swimmingpool	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	10.08.2031
Energiekennwert	24.9 kWh/(m²*a)
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	A PLUS
Ausstelldatum	11.08.2021
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Ihr Partner für schönes Wohnen

Lage

Tonbach liegt im Nordschwarzwald und ist ein ruhiger, naturnah geprägter Teilort von Baiersbronn mit gewachsener Struktur. Neben der touristischen Bedeutung bietet der Ort auch ein angenehmes Wohnumfeld für dauerhafte Bewohner, was eine ausgewogene Mischung aus Eigennutzung und Vermietung ermöglicht.

Ein Supermarkt für den täglichen Bedarf ist in wenigen Hundert Metern Entfernung vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie ergänzende Infrastruktur befinden sich im Hauptort Baiersbronn, der in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Dort finden sich auch Gastronomie, Dienstleister, Kindergärten und Schulen sowie eine gute ärztliche Versorgung. Ergänzende Angebote sind in Freudenstadt vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Busverbindungen, die Tonbach mit Baiersbronn und den umliegenden Orten verbinden. Von Baiersbronn aus besteht Anschluss an das regionale Bahnnetz.

Die Umgebung ist geprägt von Wäldern und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten im Schwarzwald. Dadurch ergibt sich eine hohe Wohn- und Lebensqualität sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter. Gleichzeitig bietet die Lage eine solide Grundlage für eine Nutzung im Bereich der Ferienvermietung.

Ihr Partner für schönes Wohnen

Objektbeschreibung

Schon beim Betreten wird deutlich, dass diese Wohnung mehr zu bieten hat, als es die reine Quadratmeterzahl vermuten lässt. Die durchdachte Aufteilung, kombiniert mit den Dachschrägen, schafft ein Wohngefühl mit zusätzlicher Raumwirkung und angenehmer Atmosphäre.

Die Wohnung befindet sich in Baiersbronn-Tonbach und liegt in einer größeren, gepflegten und gut verwalteten Wohnanlage in ruhiger, naturnaher Umgebung. Die Anlage ist insgesamt ordentlich strukturiert und bietet durch ihre Größe sowie die gemeinschaftlichen Einrichtungen ein Umfeld, das sowohl für Eigennutzer als auch für Gäste attraktiv ist. Ein Aufzug sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung.

Die Wohnung verfügt über rund 67 m² Wohnfläche. Herzstück ist der Wohnbereich, der durch den angrenzenden Essbereich mit Theke zur Küche offen und gleichzeitig klar strukturiert wirkt. Die Theke bildet dabei eine praktische Verbindung zwischen Kochen und Wohnen und eignet sich sowohl für den Alltag als auch für gesellige Momente.

Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung. Neben dem Wohnzimmer gibt es zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen, sowie ein Schlafzimmer. Vom Schlafzimmer aus besteht ebenfalls Zugang zum Balkon, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet Platz für eine kleine Auszeit im Freien. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Ein separater Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und schafft zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Ergänzend stehen im Haus verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung. Dazu gehören ein Schwimmbad, eine Sauna, ein Fitnessraum, ein Spielzimmer sowie ein Fahrradkeller, die den Wohnwert im Alltag spürbar erhöhen und gleichzeitig auch für Feriengäste einen zusätzlichen Anreiz bieten.

Die Wohnung ist frei und sofort nutzbar. Neben der klassischen Kapitalanlage zur Festvermietung kommt somit auch eine Nutzung als Ferienwohnung in Betracht, da sowohl die Lage im Schwarzwald als auch die Ausstattung der Wohnanlage hierfür gute Voraussetzungen bieten.

Zusammengefasst handelt es sich um eine gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Tiefgaragenstellplatz und Kellerraum in Baiersbronn-Tonbach, die durch ihre durchdachte Aufteilung, die zusätzliche Raumwirkung durch Dachschrägen, die gepflegte Wohnanlage mit Freizeitangeboten sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Ihr Partner für schönes Wohnen

Ausstattung

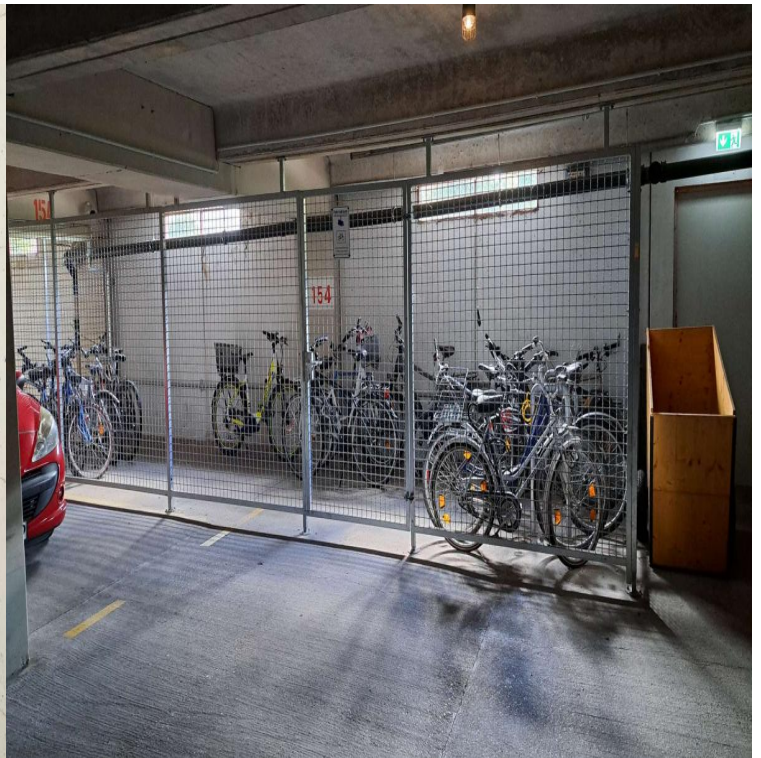
Die Wohnung verfügt über einen Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Eine Einbauküche ist vorhanden. Im Wohnbereich ist ein Essplatz mit Theke zur Küche integriert.

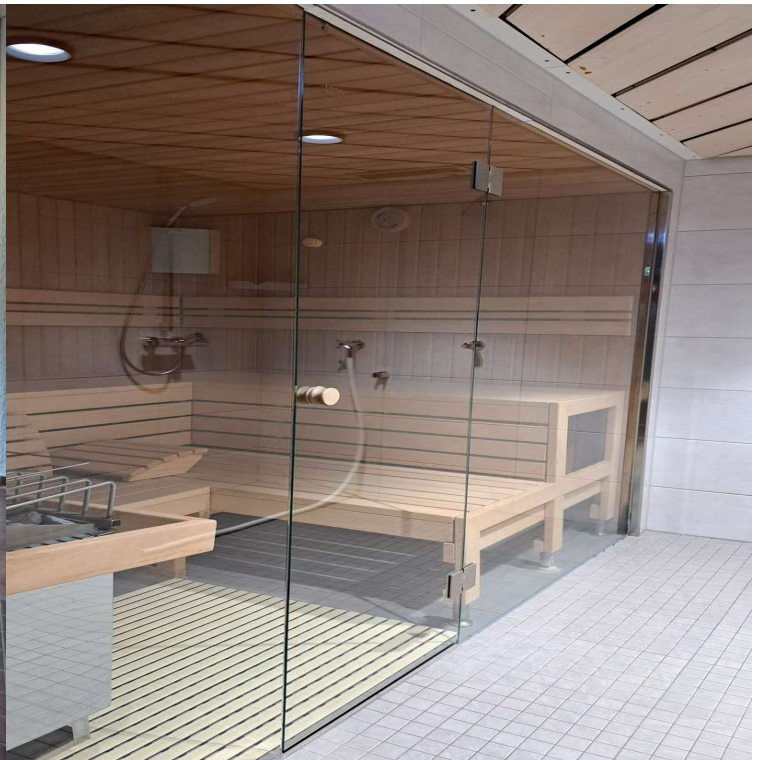
Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzliche Abstellfläche bietet. Ein Tiefgaragenstellplatz ist ebenfalls vorhanden.

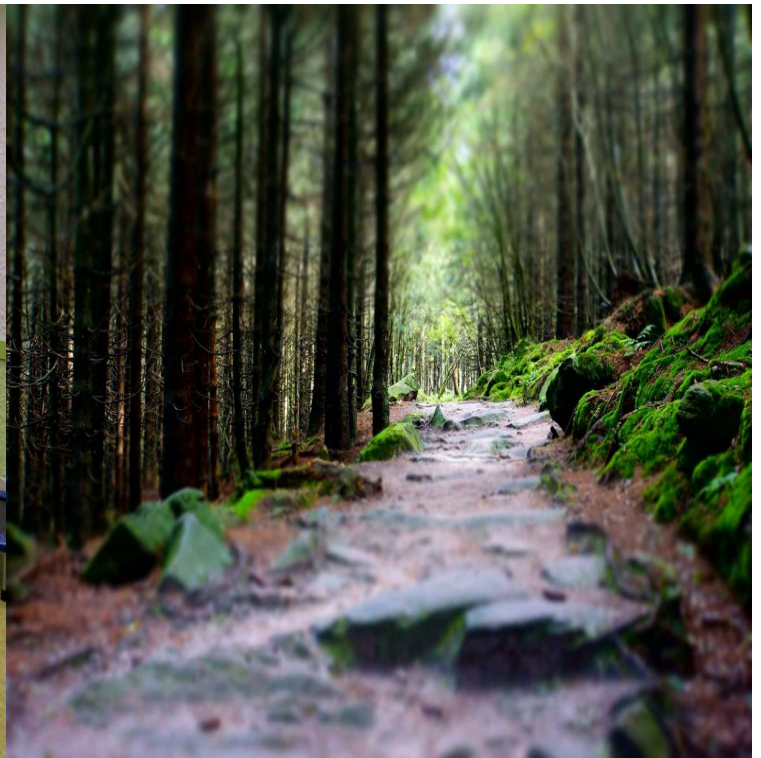
Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet. In der Wohnanlage stehen den Bewohnern ein Schwimmbad, eine Sauna, ein Fitnessraum, ein Spielzimmer sowie ein Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.











Ihr Partner für schönes Wohnen



