Süddeutsche Immobilien GmbH

Ihr Partner für schönes Wohnen







Objektnummer 414

Über den Dächern, mitten im Schwarzwald – 3-Zimmer-Wohnung mit Aussicht in Baiersbronn-Obertal

Eckdaten

Kaufpreis	***89.000,00 €***
Hausgeld	***480,00 €***
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	*72,4 m²*
Grundstücksfläche	*5.300,0 m²*
Anzahl Zimmer	*3,0*
Anzahl Schlafzimmer	*2,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Baujahr	*1970*
Zustand	*Gepflegt*
Letzte Modernisierung	*2001*
Bad	*Wanne, Bidet*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Teppich, Kunststoff, Fliesen*
Heizungsart	*Fernwärme*
Befeuerung	*Fernwärme*
Fahrstuhl	*Personen*
Stellplatzart	*Außenstellplatz*
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

Wohnen mit Aussicht – und das mitten im Schwarzwald! Im 10. Obergeschoss dieser gepflegten Wohnanlage in Baiersbronn-Obertal erwartet Sie eine 3-Zimmer-Wohnung, bei der vor allem eines begeistert: der herrliche Blick über die grünen Wiesen und bewaldeten Hänge des Murgtals. Hier können Sie auf dem Balkon sitzen, die Ruhe genießen und den Blick einfach schweifen lassen.

Die Wohnung bietet ein Wohnzimmer mit Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Essbereich, ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Hinzu kommen eine separate Küche und ein Badezimmer.

Die gesamte Wohnung ist ausgesprochen gepflegt und befindet sich weitgehend im ursprünglichen Zustand. Die Einrichtung stammt überwiegend aus früheren Jahren, wurde jedoch sorgsam behandelt und kann auf Wunsch übernommen werden. So lässt sich die Wohnung mit wenig Aufwand direkt nutzen. Wer lieber seine eigenen Wohnideen verwirklichen möchte, findet hier eine gute Grundlage für eine individuelle Neugestaltung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum. Ein gemeinschaftlicher Waschraum steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die oberen Etagen.

Ob als dauerhaftes Zuhause, Ferienwohnung oder Rückzugsort für erholsame Tage im Schwarzwald – diese Wohnung verbindet eine praktische Raumaufteilung mit einer wunderschönen Aussicht und einem sehr gepflegten Zustand.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über ein großes Wohnzimmer mit Platz für einen gemütlichen Wohnbereich und einen separaten Essplatz. Hinzu kommen ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem WC und einem Bidet ausgestattet.

Die separate Küche verfügt über eine Einbauküche mit Elektroherd und Kochfeld, Dunstabzugshaube, Doppelspüle sowie Kühl- und Gefrierschrank.

Die gesamte Wohnung befindet sich weitgehend im Originalzustand und wurde über die Jahre sehr gepflegt. Die Bodenbeläge, Innentüren, das Badezimmer und die Küche stammen überwiegend aus der Bauzeit. Die Fenster und die Balkontür wurden bereits erneuert und sind mit Isolierverglasung ausgestattet.

Auch die übrigen Räume sind vollständig möbliert. Die vorhandene Einrichtung einschließlich der Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Balkon mit schöner Aussicht in die Natur und ein separater Kellerraum. Im Gebäude stehen ein gemeinschaftlicher Waschraum sowie ein Personenaufzug zur Verfügung.

Direkt vor dem Haus befindet sich ein gemeinschaftlicher Parkplatz, der von den Bewohnern genutzt werden kann.

Sonstiges

Angebot ist freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben und Unterlagen haben wir vom Eigentümer erhalten, deshalb können wir hierfür keine Haftung übernehmen.

Einzelne Fotos wurden mit KI optisch optimiert, z. B. hinsichtlich Belichtung, Ordnung oder der Entfernung persönlicher Gegenstände. Bauliche und für die Immobilie wesentliche Merkmale wurden dabei nicht verändert.

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!



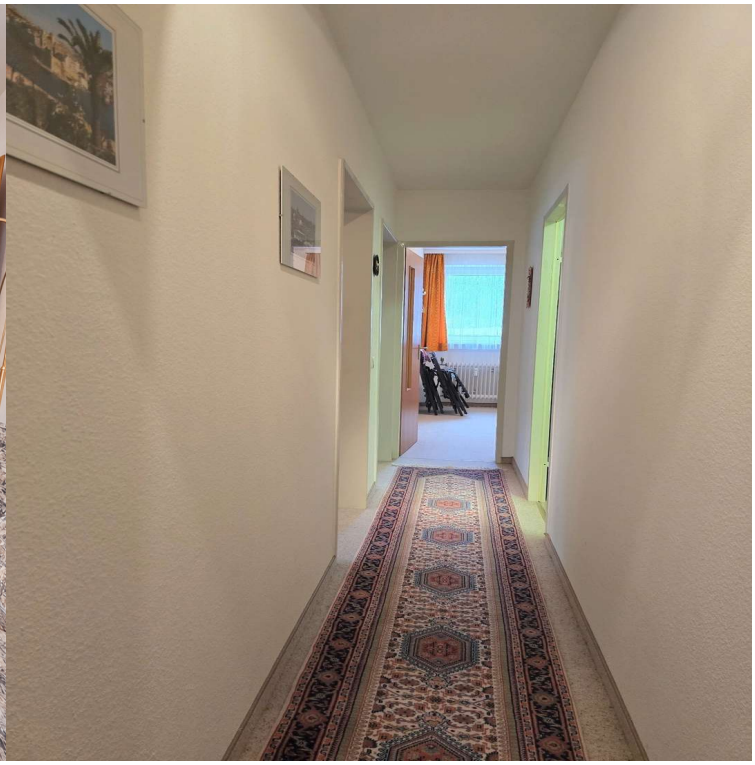


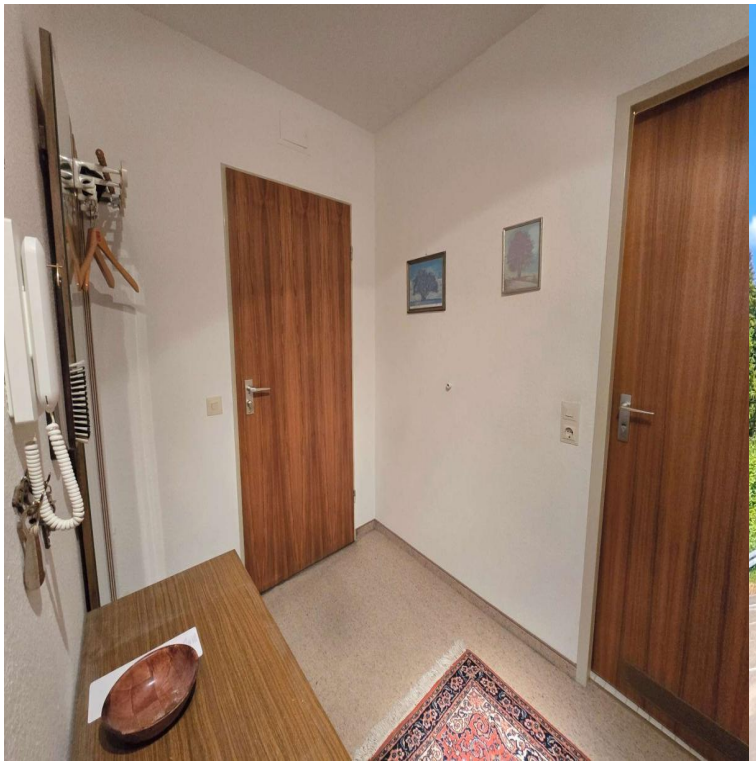




Lange Straße 60 | 72250 Freudenstadt
Telefon: 07441 87111 | E-Mail: info@sueddeutsche-immo.com









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

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