



Immobilienverkauf - professionell, regional und überregional

Schwarzwald
IMMOBILIEN
Holznelmann



Objektnummer 148547526

Weitblick inklusive: 1-Zimmer-Appartement mit Balkon zum attraktiven Preis in Baiersbornn-Obertal

Eckdaten

Kaufpreis	59.000,00 €
Hausgeld	246,00 €
Provision	3.570 € inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.
Courtagehinweis	3.570 € Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. verdient und fällig Kaufvertrages. inkl. MwSt.

Ihr Partner für schönes Wohnen

Wohnfläche	29,0 m²
Grundstücksfläche	5.300,0 m²
Anzahl Zimmer	1,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1970
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Fernwärme
Befuerung	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
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

Ihr Partner für schönes Wohnen

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.

Ihr Partner für schönes Wohnen

Objektbeschreibung

Der Blick über die Dächer und die umliegende Landschaft macht hier einen spürbaren Unterschied – diese Wohnung liegt nicht einfach nur oben, sie nutzt ihre Lage konsequent aus.

Die angebotene 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 10. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Durch die erhöhte Lage entsteht ein offenes Wohngefühl mit viel Licht und Weitblick, das gerade bei kompakten Wohnungen einen klaren Mehrwert bietet.

Der Grundriss ist funktional gestaltet und umfasst einen Eingangsbereich mit Flur, ein Badezimmer sowie den kombinierten Wohn- und Schlafbereich mit angeschlossener Küche. Der überdachte Balkon erweitert den Wohnraum sinnvoll nach außen und bietet eine geschützte Fläche, die sich gut in den Alltag integrieren lässt.

Die Wohnung wird möbliert angeboten und eignet sich damit sowohl für die direkte Nutzung als auch für eine unkomplizierte Weitervermietung. Ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Im Untergeschoss steht außerdem ein gemeinschaftlicher Waschraum mit Münzgeräten zur Verfügung.

Zusammengefasst handelt es sich um eine kompakte, gut nutzbare und sofort verfügbare Einheit in oberer Etage mit Aufzug, Balkon und vorhandener Möblierung – eine solide Grundlage für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine moderne, neuwertige Einbauküche. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet.

Der Wohn- und Schlafbereich ist möbliert und bietet unter anderem eine Couch sowie einen großen Schrank mit integriertem Schrankbett für zwei Personen.

Ein erneuertes Fenster-Tür-Element sorgt für eine gute Belichtung des Raums und den Zugang zum Balkon. Die Einheit befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann ohne größeren Aufwand direkt genutzt werden.

Ihr Partner für schönes Wohnen

Sonstiges

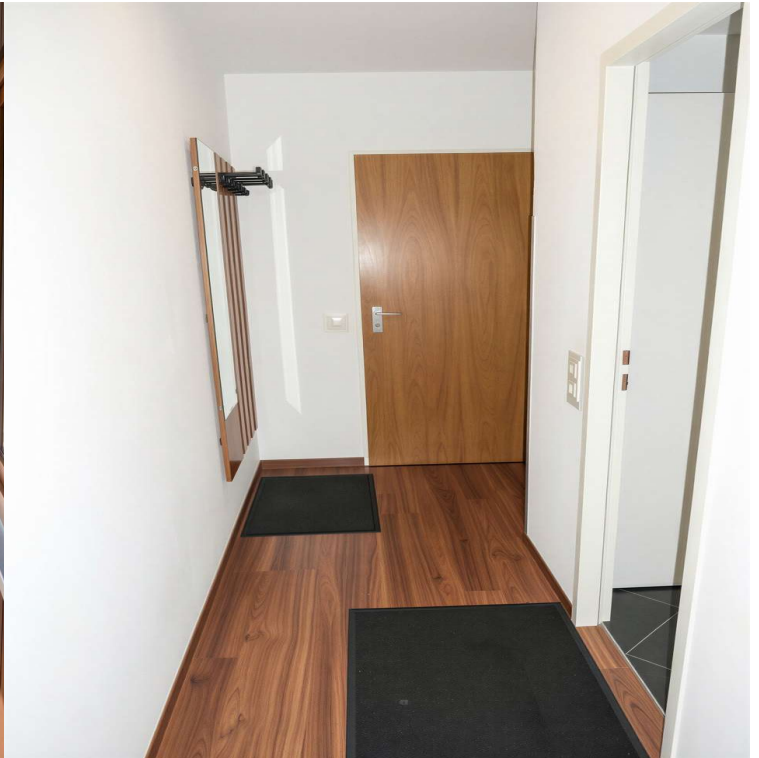
Besichtigungen nach Terminvereinbarung gerne möglich.

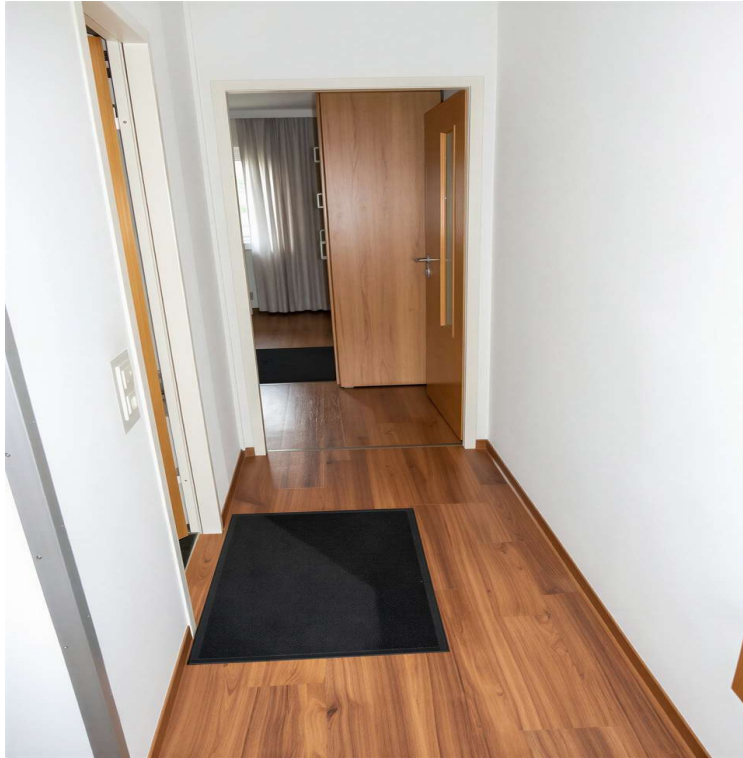
Zur Terminvereinbarung nennen Sie uns bei Kontaktaufnahme bitte Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer.

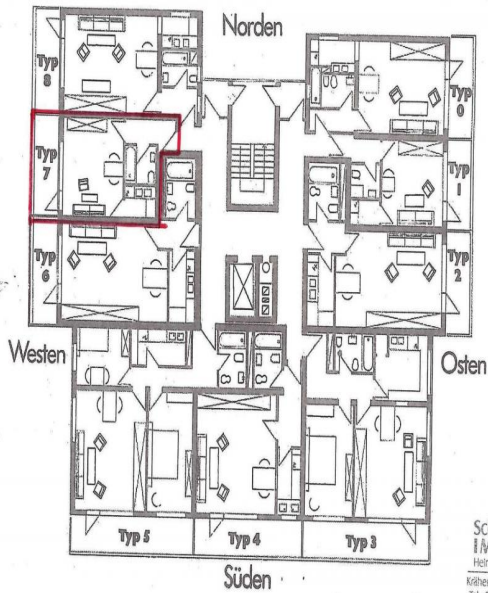
Angebot ist freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben und Unterlagen haben wir vom Eigentümer erhalten, deshalb können wir hierfür keine Haftung übernehmen.

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!







**Schwarzwald
IMMOBILIEN**
Heinzelmann
Krähenbadstraße 6 · 72275 Alpirsbach
Tel.: 07444-91767-0 · Fax: 07444-91767-1
info@schwarzwald-immo.de
www.schwarzwald-immo.de

