



Objektnummer 242

Weite statt Enge – gepflegtes Appartement mit Balkon und Aussicht im Schwarzwald

Eckdaten

Kaufpreis

65.000,00 €

Hausgeld

247,00 €

Provision

3.570,-- € inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.

Courtagehinweis

**3.570,-- € Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. verdient und fä
Kaufvertrages. inkl. MwSt.**

Wohnfläche

44,0 m²

Grundstücksfläche

5.300,0 m²

Anzahl Zimmer

1,0

Anzahl Badezimmer

1,0

Anzahl Balkone

1,0

Anzahl der Logia

1,0

Baujahr

1970

Bad

Wanne

Küche

Einbauküche

Heizungsart

Fernwärme

Befeuerung

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

Ausstellldatum

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 ein unkompliziertes Feriendomizil in naturnaher Lage sucht, findet in diesem Appartement eine solide und attraktive Basis. Im 9. Stock eines gepflegten Hauses in Baiersbronn-Obertal gelegen, bietet die Wohnung nicht nur Ruhe, sondern auch eine beeindruckende Aussicht über das Murgtal und die umliegenden Wälder.

Die rund 44 m² Wohnfläche sind gut strukturiert und ermöglichen eine flexible Nutzung – ideal für Wochenenden im Schwarzwald, längere Aufenthalte oder die sicher kalkulierbare Vermietung. Der große Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und macht die Lage im hohen Stockwerk besonders wertvoll. Die integrierte Schrankwand mit Klappbetten sorgt dafür, dass der Raum tagsüber vollständig nutzbar bleibt und dennoch genügend Schlafplätze vorhanden sind.

Ob als eigene Rückzugsmöglichkeit am Rand des Nationalparks oder als langfristige Kapitalanlage: Dieses Appartement ist eine praktische und vielseitige Lösung für alle, die den Schwarzwald ohne großen Aufwand genießen möchten.

Ausstattung

Das Appartement verfügt über eine gepflegte Ausstattung mit einer funktionalen Einbauküche und einem Badezimmer mit Badewanne. Der Wohnraum ist durch eine große Schrankwand mit integrierten Klappbetten flexibel nutzbar.

Der großzügige Balkon bietet eine schöne Aussicht und ist mit einer elektrischen Markise ausgestattet, sodass er unabhängig von der Tageszeit gut genutzt werden kann.

Im Gebäude stehen ein gemeinschaftlicher Waschkeller mit Waschmaschinen und Trocknern sowie ein Aufzug zur Verfügung.

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!





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

[Online ansehen](#)

