# Süddeutsche Immobilien GmbH

## Ihr Partner für schönes Wohnen







***Objektnummer 401***

# *Wohnung frei. Garage dabei. Baiersbronn-Friedrichstal inklusive.*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***165.000,00 €*** |
| ***Hausgeld*** | ***389,00 €*** |
| ***Provision*** | ***3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.*** |
| ***Courtagehinweis*** | ***3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. verdient und fällig Kaufvertrages. inkl. MwSt.*** |

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

Online ansehen

| | |
|---|---|
| *Wohnfläche* | *77,5 m²* |
| *Anzahl Zimmer* | *3,0* |
| *Anzahl Schlafzimmer* | *1,0* |
| *Anzahl Badezimmer* | *1,0* |
| *Anzahl Balkone* | *1,0* |
| *Baujahr* | *1994* |
| *Bad* | *Bidet, Wanne, Dusche* |
| *Küche* | *Einbauküche* |
| *Bodenart* | *Fliesen, Laminat* |
| *Heizungsart* | *Zentral* |
| *Befeuerung* | *Gas* |
| *Stellplatzart* | *Garage* |
| *Gäste-WC* | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| *Energieausweistyp* | *Verbrauchsausweis* |
| *Gültig bis* | *26.07.2028* |
| *Energiekennwert* | *120 kWh/(m²*a)* |
| *Mit Warmwasser* | *Ja* |
| *Energieträger* | *Gas* |
| *Energieeffizienzklasse* | *D* |
| *Ausstelldatum* | *26.07.2018* |
| *Geltende EnEV* | *2014* |
| *Gebäudeart* | *Wohngebäude* |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Baiersbronn-Friedrichstal im Nordschwarzwald ist ein ruhiger Ortsteil mit guter Anbindung an den Hauptort Baiersbronn. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie eine ärztliche Versorgung sind im Hauptort vorhanden und in kurzer Zeit erreichbar.***

***Im Ortsteil selbst gibt es eine Busanbindung, sodass auch ohne Auto eine Verbindung in Richtung Baiersbronn und Freudenstadt besteht. Die Umgebung ist geprägt von wenig Verkehr und viel Natur.***

***Die Wohnung liegt im Bereich Am Schleifwasen in ruhiger Wohnlage.***

## *Objektbeschreibung*

***Wer eine bezahlbare Wohnung mit drei Zimmern sucht und dabei Wert auf eine ruhige Wohnlage legt, findet hier eine interessante Gelegenheit: Die Wohnung ist frei und kann ohne bestehendes Mietverhältnis übernommen und selbst genutzt oder neu vermietet werden.***

***Die rund 77,5 m² große Wohnung befindet sich in einem 1994 errichteten Gebäude in Baiersbronn-Friedrichstal. Drei Zimmer bieten ausreichend Platz für Paare, eine kleine Familie oder auch für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Die separate Küche sorgt für eine klare Aufteilung der Räume.***

***Das Badezimmer ist mit Badewanne, separater Dusche und Bidet ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung. Der Balkon bietet einen eigenen Platz im Freien.***

***Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Zustand. Vor dem Einzug bieten sich kleinere Renovierungsarbeiten an, sodass beispielsweise Oberflächen und einzelne Details an die eigenen Vorstellungen angepasst werden können. Umfangreiche Arbeiten sind nach dem derzeitigen Zustand nicht erforderlich.***

***Ein eigener Kellerraum bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Besonders praktisch ist die zur Wohnung gehörende Garage, die direkt in das Gebäude integriert ist – das Auto steht damit geschützt und der Weg von der Garage ins Haus bleibt kurz.***

***Durch die sofortige Verfügbarkeit eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die selbst über die zukünftige Vermietung entscheiden möchten.***

***Eine freie 3-Zimmer-Wohnung mit rund 77,5 m², Balkon, eigenem Keller und Garage im Haus – mit überschaubarem Renovierungsaufwand und damit einer guten Ausgangsbasis für die eigene Nutzung oder eine Neuvermietung.***

## *Ausstattung*

***Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer sowie eine separate Küche. In den Wohnräumen ist Laminatboden verlegt, Küche und Bad sind gefliest.***

***Das Badezimmer ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet. Hinzu kommen Waschbecken und Bidet sowie ein eigener Anschluss für die Waschmaschine. Ein separates WC ist ebenfalls vorhanden.***

***Der Balkon bietet einen eigenen Platz im Freien. Beheizt wird das Gebäude über eine Zentralheizung.***

***Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Besonders praktisch ist die Garage, die direkt in das Gebäude integriert ist und damit einen wettergeschützten Stellplatz unmittelbar im Haus bietet.***

## *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.***
***Die Erstellung eines aktuellen Energieausweises ist beauftragt.***

***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.***

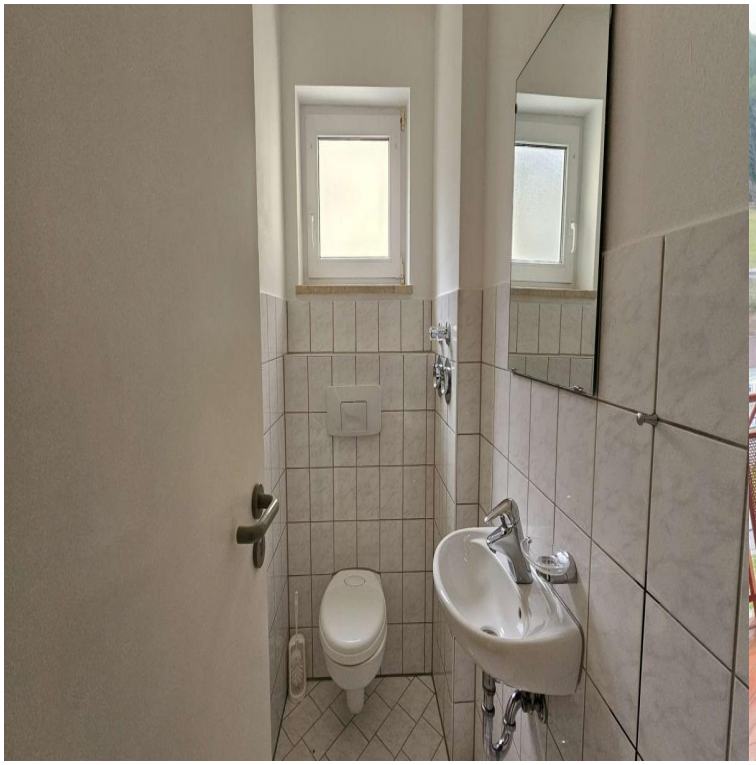
***Sprechen Sie uns gerne jetzt unverbindlich an!***















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