



Objektnummer 394

## Zwei Wohnungen. Ein Paketpreis. Baiersbronn-Tonbach.

### Eckdaten

|                   |                                                                                            |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis         | 112.000,00 €                                                                               |
| Provision         | 3,57% inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.                                                         |
| Courtagehinweis   | 3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. verdient und fällig Kaufvertrages. inkl. MwSt. |
| Wohnfläche        | 74,5 m <sup>2</sup>                                                                        |
| Anzahl Zimmer     | 4,0                                                                                        |
| Anzahl Badezimmer | 2,0                                                                                        |
| Anzahl Balkone    | 1,0                                                                                        |

## Ihr Partner für schönes Wohnen

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| <i>Baujahr</i>               | <i>1976</i>                        |
| <i>Zustand</i>               | <i>Gepflegt</i>                    |
| <i>Ausstattungskategorie</i> | <i>Standard</i>                    |
| <i>Bad</i>                   | <i>Wanne, Dusche</i>               |
| <i>Küche</i>                 | <i>Einbauküche</i>                 |
| <i>Befeuerung</i>            | <i>Elektro</i>                     |
| <i>Fahrstuhl</i>             | <i>Personen</i>                    |
| <i>Stellplatzart</i>         | <i>Tiefgarage, Außenstellplatz</i> |
| <i>Sauna</i>                 |                                    |
| <i>Swimmingpool</i>          |                                    |
| <i>Unterkellert</i>          | <i>Keller</i>                      |
| <i>Abstellraum</i>           |                                    |

### Energieausweis

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

### Objektbeschreibung

#### Lage

*Tonbach ist ein Ortsteil von Baiersbronn im Nordschwarzwald und besonders durch seine ruhige, von Wald und Natur geprägte Lage bekannt. Wander- und Spaziermöglichkeiten beginnen praktisch vor der Haustür – ein Standortvorteil, der sowohl für die eigene Nutzung als auch für die Vermietung als Ferienwohnung interessant ist.*

*Der Hauptort Baiersbronn ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet die für den Alltag wichtige Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung, Schulen und Kindergärten. Über den öffentlichen Nahverkehr besteht zudem eine Verbindung zwischen Tonbach, Baiersbronn und den umliegenden Orten.*

## Ihr Partner für schönes Wohnen

### Objektbeschreibung

*Zwei Wohnungen zum Preis, bei dem sich ein genauerer Blick lohnt: Dieses Angebot in Baiersbronn-Tonbach verbindet einen interessanten Gesamtpreis mit zwei separat nutzbaren Einheiten und unterschiedlichen Möglichkeiten für Vermietung und Eigennutzung. Zum Gesamtpaket gehören außerdem ein Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein Außenstellplatz – damit steht für jede Wohnung eine Parkmöglichkeit zur Verfügung.*

*Zum Verkauf stehen zwei direkt nebeneinanderliegende 1,5-Zimmer-Wohnungen mit jeweils eigenem Zugang. Beide Einheiten verfügen über einen ähnlichen Grundriss mit Wohnzimmer und Zugang zum Balkon, einem kleinen separaten Schlafzimmer, einem Bad sowie einer Küchenzeile.*

*Eine der beiden Wohnungen ist bereits vermietet und sorgt damit vom Kauf an für laufende Mieteinnahmen. Die zweite Wohnung wird derzeit von den Eigentümern als Ferienwohnung genutzt und beim Verkauf frei. Der Käufer kann diese ebenfalls vermieten – beispielsweise als Ferienwohnung – oder selbst als Rückzugsort in der ruhigen Naturlage von Tonbach nutzen.*

*Interessant ist dabei vor allem die Kombination: Statt einer einzelnen Wohnung werden hier zwei eigenständige Einheiten gemeinsam erworben. Beide können unabhängig voneinander genutzt und vermietet werden. Damit lässt sich die Nutzung auch später an veränderte persönliche oder wirtschaftliche Vorstellungen anpassen.*

*Das Appartementhaus wird sowohl für Ferienwohnungen als auch zum dauerhaften Wohnen genutzt. Ein gemeinschaftliches Schwimmbad und eine Sauna gehören ebenfalls zur Wohnanlage und sind insbesondere für eine Nutzung als Ferienwohnung interessante Ausstattungsmerkmale.*

*Zwei separate Wohnungen, zwei Balkone und zwei Stellplätze, eine Einheit bereits vermietet und die andere beim Verkauf frei – dazu Schwimmbad und Sauna sowie ein interessanter Gesamtpreis. Eine Kombination, die sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer interessant ist, die Vermietung und eigene Nutzung miteinander verbinden möchten.*

## Ihr Partner für schönes Wohnen

### Ausstattung

*Beide Wohnungen sind mit sparsamen Infrarotheizungen ausgestattet, welche die ursprünglich vorhandenen Nachtspeicheröfen ersetzt haben. Vor rund zehn Jahren wurden zudem die Wohnungseingangstüren beider Einheiten erneuert. Die neuen Türen verfügen über Schallschutz und sind feuerhemmend ausgeführt.*

*Beide Wohnungen verfügen über eine Küchenzeile, ein kleines separates Schlafzimmer, ein Bad sowie einen Balkon.*

*In der bisher von den Eigentümern selbst genutzten Wohnung wurden die Fenster erneuert und das Badezimmer komplett saniert. Im Bad sorgt eine elektrische Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort. Im Wohnzimmer befindet sich außerdem ein Einbauschränk mit zwei integrierten Klappbetten. Damit stehen bei Bedarf zwei zusätzliche Schlafmöglichkeiten zur Verfügung, ohne dass dafür dauerhaft Stellfläche im Wohnraum benötigt wird.*

*Die vermietete Wohnung ist teilmöbliert und mit einer funktionalen Küchenzeile ausgestattet. Das Bad verfügt über eine Badewanne. Im Schlafzimmer wurde das Fenster erneuert. Der Balkon befindet sich in einem windgeschützten Eckbereich; zudem besteht die Möglichkeit zum Anschluss eines Balkonkraftwerks.*

*Ein wesentlicher Bestandteil der Wohnanlage sind die gemeinschaftlich nutzbaren Einrichtungen. Dazu gehören Schwimmbad, Sauna, Solarium, ein abschließbarer Fahrradraum, ein Spielzimmer für Kinder sowie ein weiterer Freizeitraum mit Tischtennis und Tischkicker. Im Keller stehen Münzwaschmaschine und -trockner zur Verfügung.*

*Im Gebäude befindet sich außerdem ein kleines Restaurant. Das Schwimmbad wird durch eine eigene Photovoltaikanlage bei der Energieversorgung unterstützt.*

*Zu jeder der beiden Wohnungen gehört ein eigener Kellerraum. Bestandteil des Verkaufsangebots sind außerdem ein Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein Außenstellplatz. Damit stehen für die beiden separat nutzbaren Wohnungen auch zwei eigene Parkmöglichkeiten zur Verfügung.*

### Sonstiges

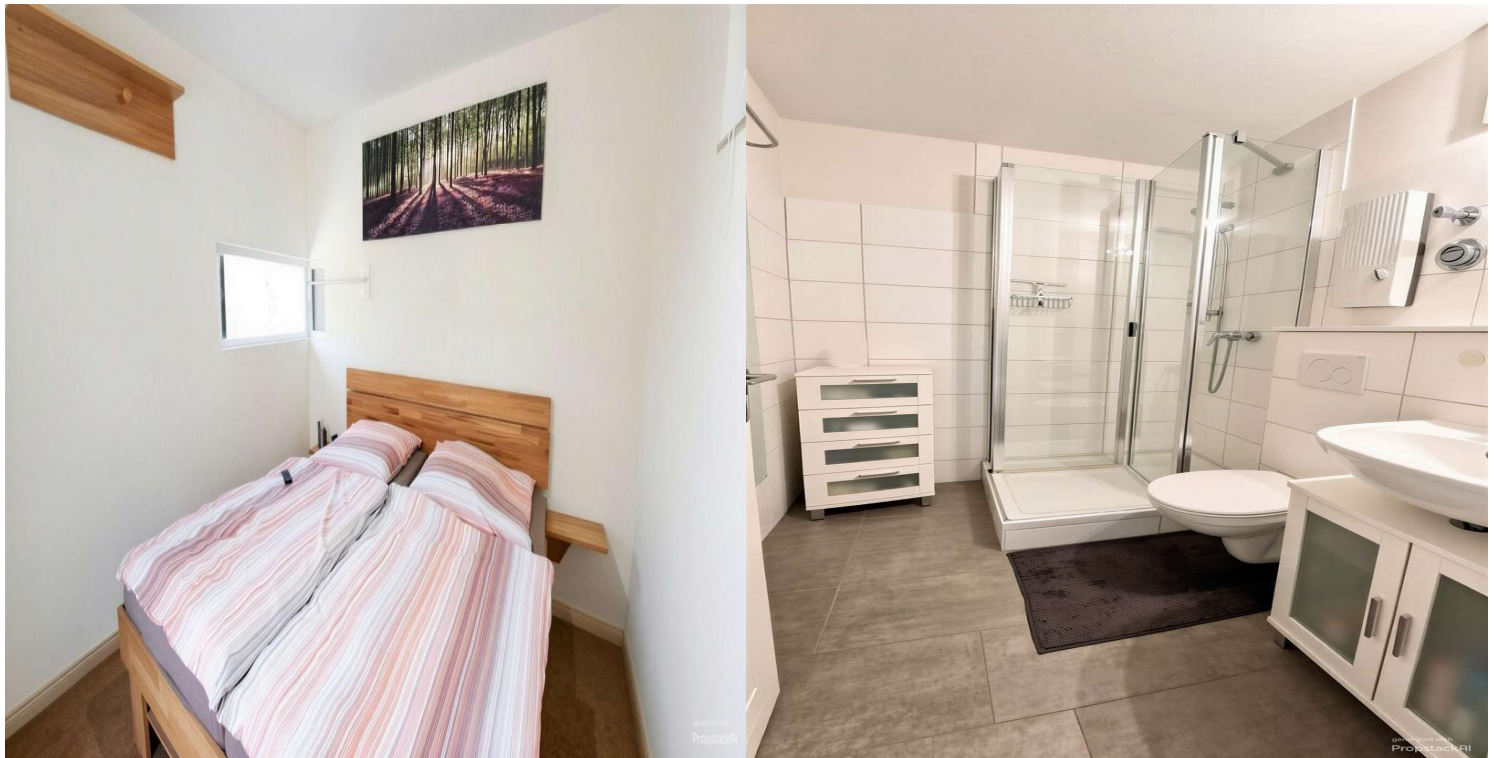
*Das Angebot ist freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben und Unterlagen haben wir vom Eigentümer erhalten. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher keine Haftung übernehmen.*

*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 die Verhandlungen mit Interessenten bis zum Notartermin sind wir für Sie da. Vermeiden Sie teure Fehler und nutzen Sie unsere Erfahrung.*

*Sprechen Sie uns gerne unverbindlich an!*

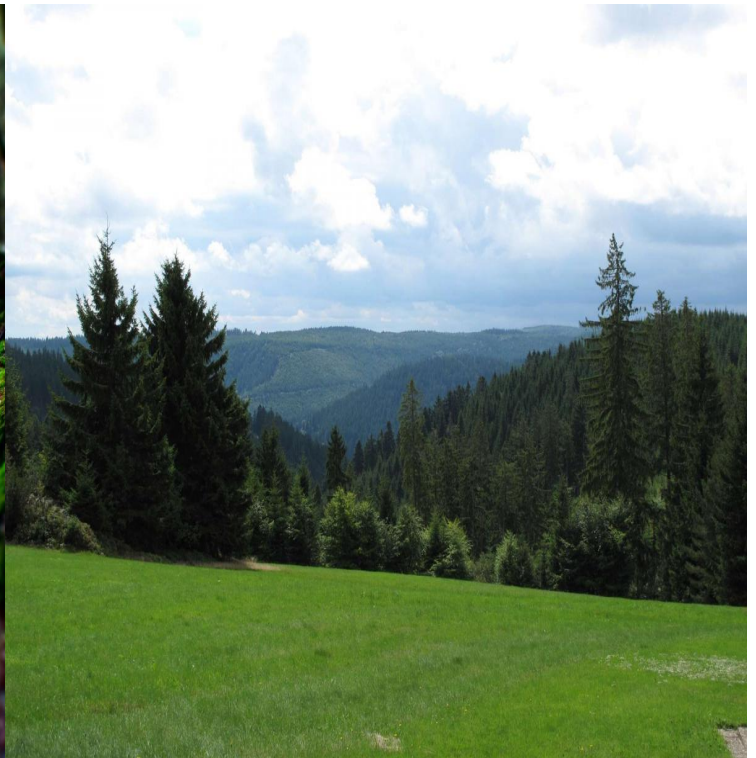
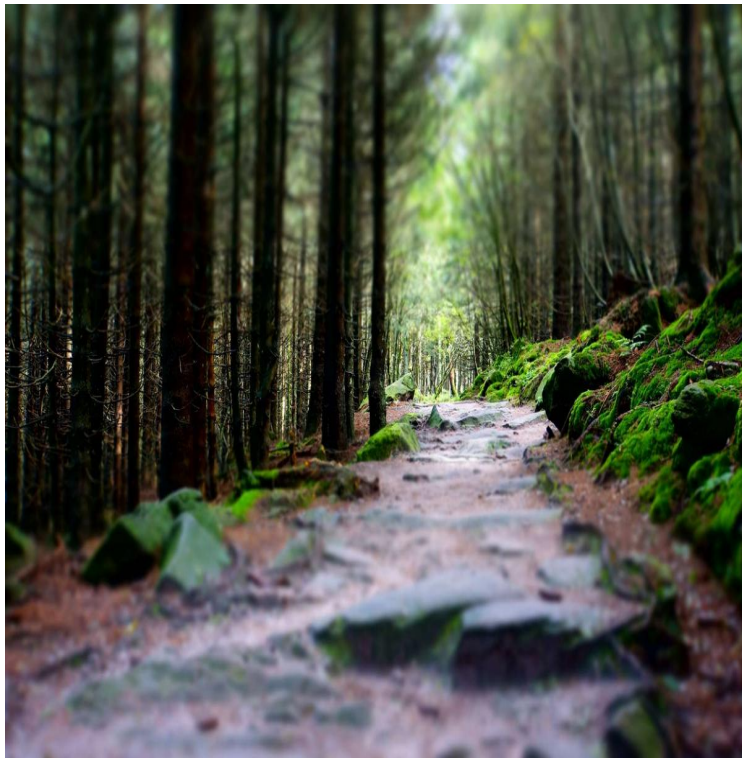
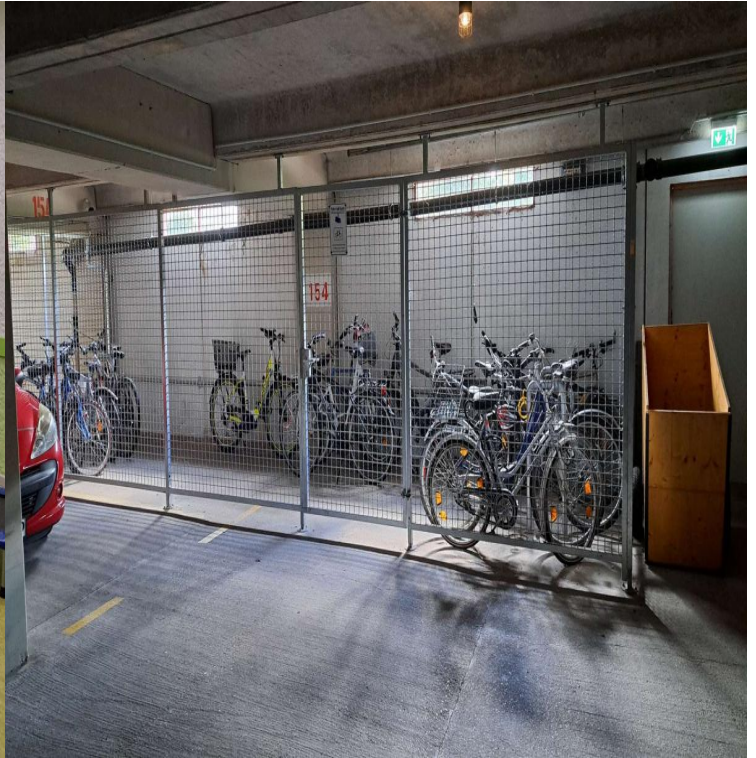












Ihr Partner für schönes Wohnen

