

Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

# Maissonettewohnung mit Balkon und Stellplatz - Ideal für Kapitalanleger

Objektnummer: 232000214



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 232000214 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 232000214 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 232000214         |
| Wohnfläche    | ca. 78 m²         |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 4.5               |
| Schlafzimmer  | 3                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1993              |

|                       |                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 249.000 EUR                                                              |
| Wohnungstyp           | Maisonette                                                               |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                   |
| Nutzfläche            | ca. 10 m²                                                                |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                            |

Objektnummer: 232000214 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                   |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | OEL            | Endenergieverbrauch     | 78.10 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 15.11.2033     | Energie-Effizienzklasse | C                 |
| Befuerung                  | Öl             |                         |                   |

Objektnummer: 232000214 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 232000214 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 232000214 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 232000214 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 232000214 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 232000214 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 232000214 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

## Ein erster Eindruck

Geräumige Maisonettewohnung mit Blick ins Murgtal/Schwarzwald Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte Maisonettewohnung aus dem Jahr 1994 zum Kauf anbieten zu können. Sie besteht aus vier Zimmern, wovon drei Schlafzimmer sind. Das Badezimmer ist mit zwei Waschbecken, WC, Badewanne und Dusche ausgestattet. Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Aufteilung. Auf der ersten Ebene befindet sich die helle Essküche, die viel Platz für gemütliche Mahlzeiten mit Familie und Freunden bietet. Auf dieser Etage finden Sie auch ein separates Gäste-WC und den Wohnbereich, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Im privaten Bereich sind die zwei Schlafzimmer und das Bad, ausgestattet mit 2 Waschbecken, Badewanne, WC und Dusche. Über eine Treppe gelangen Sie zur oberen Ebene, auf der sich ein Galeriezimmer befindet, das nicht in die Wohnfläche berücksichtigt ist. Dank dieses Zimmers, das eine flexible Nutzung ermöglicht, erhält die Wohnung einen trendigen und modernen Flair. Der Balkon bietet einen atemberaubenden Blick ins Murgtal/Schwarzwald und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Hier können Sie am Morgen mit einem Kaffee den Tag beginnen. Zur Wohnung gehört außerdem ein Stellplatz für Ihr Fahrzeug sowie ein Kellerraum und die Möglichkeit zur gemeinschaftlichen Nutzung einer Waschküche. Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung persönlich zu zeigen.

Objektnummer: 232000214 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

## Ausstattung und Details

- inkl. Stellplatz
- Kellerraum
- Waschküche
- eigener Balkon
- Ausblick ins Murgtal/Schwarzwald
- Maisonettewohnung
- Galeriezimmer ist nicht in der Wohnfläche berücksichtigt
- ohne EBK
- großzügige Essküche
- 3 Schlafzimmer
- separates Gäste-WC
- Bad mit 2 Waschbecken, WC, Badewanne, Dusche
- Teppichboden oder Laminat im Wohn- und Schlafbereich
- Küche gefliest
- Bad gefliest
- langfristig vermietet

Objektnummer: 232000214 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

## Alles zum Standort

Baiersbronn im Schwarzwald. Genussraum für die Seele gepaart mit facettenreicher Natur: Sterneküche und Wanderhimmel. Baiersbronn ist eine Gemeinde im Landkreis Freudenstadt. Sie gehört zur Region Nordschwarzwald und ist die der Fläche nach zweitgrößte Gemeinde Baden-Württembergs, direkt hinter der Landeshauptstadt Stuttgart. Das etwa fünf Kilometer nordwestlich von Freudenstadt gelegene Schwarzwalddorf ist ein Fremdenverkehrsort und bekannt für seine Spitzengastronomie. Daher ist oftmals auch vom „Sternedorf“ Baiersbronn die Rede. Der seit Anfang 2014 bestehende Nationalpark Schwarzwald liegt zu weiten Teilen auf der Gemarkung der Gemeinde. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Baiersbronn-Dorf mit Friedrichstal, Huzenbach, Klosterreichenbach mit Reichenbacher Höfe und Heselbach, Mitteltal, Obertal mit Buhlbach, Röt-Schönegründ, Tonbach und Schwarzenberg mit Schönmünzach und Schönmünz mit insgesamt 115 Dörfern, Weilern, Zinken, Höfen und Häusern. Der größte Teilort der Gemeinde Baiersbronn ist "Mitteltal". Mitteltal liegt ca. 4 km westlich von der "Altgemeinde" Baiersbronn. Durch die West-Ost-Ausrichtung des Murgtals gibt es hier eine ausgeprägte Winter- und Sommerseite. Die knapp 2100 Einwohner[7] Mitteltals wohnen in typischen Streusiedlungen, auch „Parzellen“ genannt. Berühmt ist der Ort vor allem durch das „Hotel Bareiss“ und das Fahrzeugwerk „Müller Mitteltal“. Seit 2009 gibt es in Mitteltal ein Naturbad, das aus dem alten Freibad entstanden ist.

Objektnummer: 232000214 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 78.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 232000214 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eckhard Schöffner

---

Lindenstraße 2 Horb a.N. / Freudenstadt

E-Mail: [horb@von-poll.com](mailto:horb@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)