

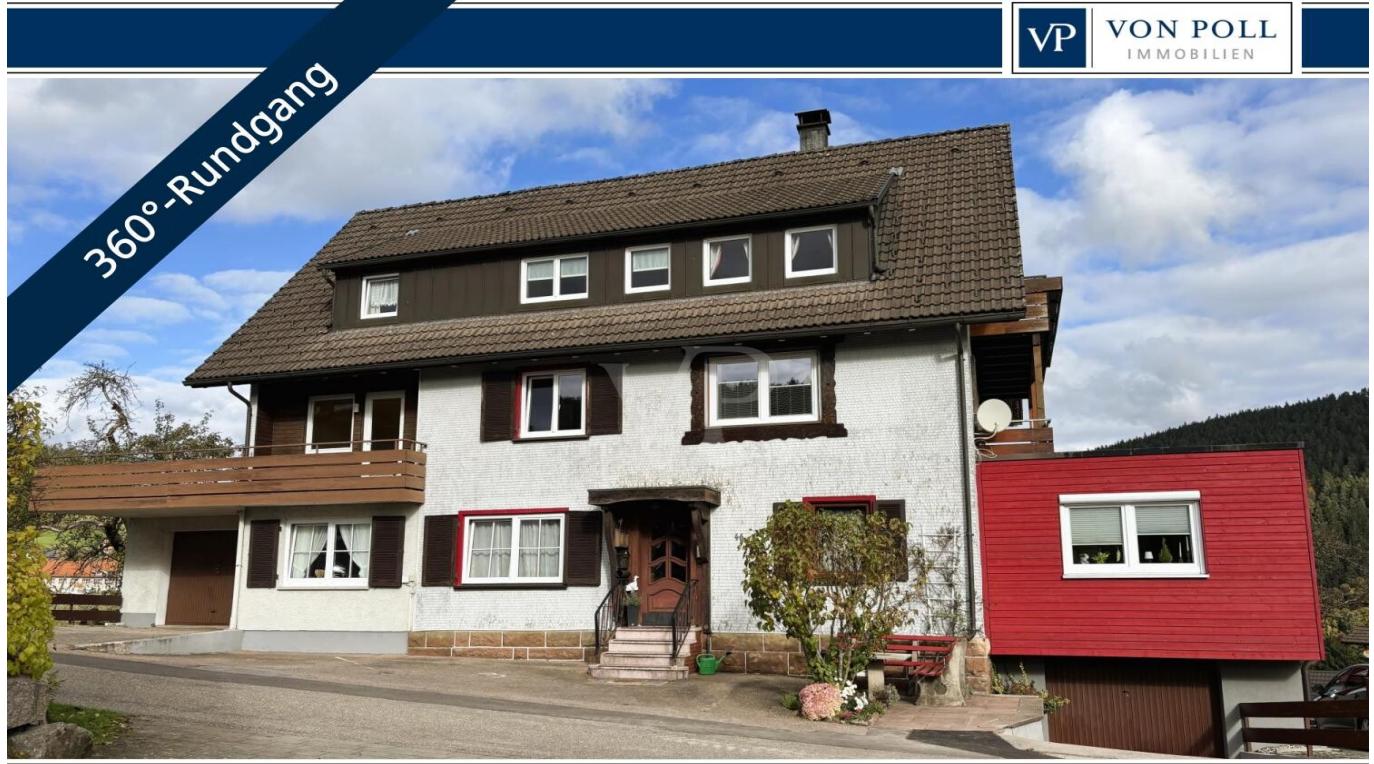
Baiersbronn

## Magnifique emplacement aux abords de Baiersbronn

**CODE DU BIEN: 25200018**

360°-Rundgang

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 355.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 334 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 743 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25200018 - 72270 Baiersbronn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25200018 - 72270 Baiersbronn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25200018	Prix d'achat	355.000 EUR
Surface habitable	ca. 334 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	14	Modernisation / Rénovation	2016
Chambres à coucher	11	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	5	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1923		
Place de stationnement	5 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25200018 - 72270 Baiersbronn**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation d'énergie	282.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.10.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	1950

CODE DU BIEN: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La propriété



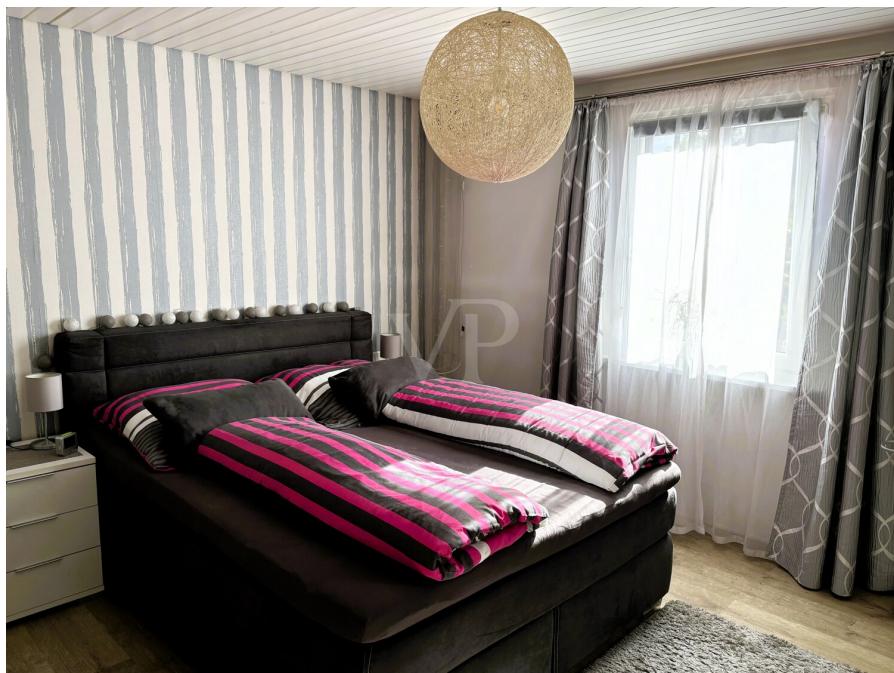
CODE DU BIEN: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25200018 - 72270 Baiersbronn**

## Une première impression

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahr 1923 und durch zwei Anbauten aus den Jahren 1972 sowie 2016 erweitert und modernisiert, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 353 m<sup>2</sup>. Das Anwesen steht auf einem ca. 743 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Umgebung und zeichnet sich durch eine ansprechende Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßer Ausstattung aus.

Die Immobilie umfasst insgesamt 14 Zimmer, darunter 11 Schlafzimmer, die sich auf drei getrennte Wohneinheiten verteilen. Jede Einheit verfügt über gut durchdachte Grundrisse, die sowohl flexible Wohnkonzepte als auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten ermöglichen. Die fünf Badezimmer sind praktisch angelegt und ermöglichen eine komfortable Nutzung für Mehrgenerationenwohnen, größere Familien oder gemeinschaftliches Wohnen. Bis zuletzt wurden im Haus auch Ferienwohnungen vermietet.

Das Erdgeschoss präsentiert sich modernisiert und freundlich, im Besonderen durch den Anbau im Jahr 2016. Auch die 2. Wohnung im Erdgeschoss ist renoviert und freundlich gestaltet. Beide Wohnungen verfügen über einen eigenen Balkon.

Das Obergeschoss befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung entsprechend eigener Vorstellungen. Im Dachgeschoss stehen neben Gästezimmern zudem weitere Räume zur Verfügung. Das zweite Dachgeschoss ist aktuell nicht ausgebaut und bietet Ihnen nach Bedarf Ausbaureserven.

Bei den Anbauten wurde großer Wert auf Funktionalität und Tageslicht gelegt – Balkone und Dachterrassen eröffnen faszinierende Ausblicke in die Umgebung und erweitern die Wohnfläche ins Freie. Moderne Fensterfronten schaffen helle Räume und eine angenehme Atmosphäre. Eine im Jahr 2012 installierte Holz-Pellet-Heizung versorgt das Haus effizient und nachhaltig mit Wärme; ergänzt wird sie durch eine zentrale Warmwasserbereitung. Die Ausstattung entspricht einem soliden Standard und beinhaltet eine Satellitenanlage, einen Kabelanschluss, drei Markisen sowie verschiedenes Mobiliar.

Zur Immobilie gehören zwei Garagen sowie fünf Außenstellplätze. Für praktische Abstellmöglichkeiten und als charakteristisches Element findet sich zudem ein

Gewölbekeller im Untergeschoss.

Die Lage überzeugt durch ihre Ruhe und die Nähe zur Natur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind dennoch gut erreichbar. Die gepflegte Nachbarschaft und das weitläufige Grundstück bieten Freiräume, die sowohl Familien als auch Individualisten ansprechen.

Das Haus wurde laufend instand gehalten und fortlaufend modernisiert – zuletzt im Jahr 2016 durch einen hochwertigen Anbau. Dadurch ist ein charmantes Wohnensemble entstanden, das den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen im traditionsreichen Ambiente gerecht wird und vielfältige Möglichkeiten für die neue Eigentümerschaft bereithält.

Wir laden Sie herzlich ein, sich persönlich von dem besonderen Angebot und den Nutzungsmöglichkeiten dieses Mehrfamilienhauses zu überzeugen. Ein Besichtigungstermin gibt Ihnen die Gelegenheit, die Ausstattungsdetails und das Raumgefühl vor Ort kennenzulernen.

**CODE DU BIEN: 25200018 - 72270 Baiersbronn**

## Détails des commodités

- Mehrfamilienhaus mit 2 Ferienwohnungen (EG und DG)
- 3 Wohneinheiten
- 1 Wohnung im EG ist vermietet
- Gästezimmer im Dachgeschoss
- Anbau 1972
- Anbau 2016
- herrliche Aussicht
- ruhige Lage
- OG renovierungsbedürftig
- 2 Garagen
- 5 Stellplätze
- Gewölbekeller
- Holz-Pellet-Heizung 2012
- Balkone und Dachterrassen
- Satellitenanlage
- Kabelanschluss
- 3 Markisen
- 2. DG nicht ausgebaut
- verschiedene Einbauküchen und Mobiliar
-

**CODE DU BIEN: 25200018 - 72270 Baiersbronn**

## Tout sur l'emplacement

Baiersbronn in Baden-Württemberg präsentiert sich als ein herausragender Standort für anspruchsvolle Immobilieninvestoren. Die Stadt überzeugt durch stabile demografische Strukturen, eine ausgewogene Altersverteilung und eine hochwertige Infrastruktur, die sowohl Lebensqualität als auch nachhaltige Wertentwicklung fördert. Mit einer geringen Bevölkerungsdichte und einer sicheren, ländlichen Umgebung im Schwarzwald bietet Baiersbronn eine seltene Kombination aus naturnaher Ruhe und moderner Anbindung. Die lokale Wirtschaft profitiert von einer soliden Basis in Gastronomie, Tourismus und Handwerk, was die Attraktivität des Immobilienmarktes zusätzlich unterstreicht. Die kontinuierliche Nachfrage nach hochwertigen Einfamilienhäusern und Landimmobilien sorgt für eine moderate, aber verlässliche Wertsteigerung im Premiumsegment. Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich besonders in der Nähe zu vielfältigen Annehmlichkeiten, die das Leben in Baiersbronn bereichern und die Standortqualität nachhaltig sichern. Für Investoren sind die exzellenten Verkehrsanbindungen von großer Bedeutung: So erreicht man den Bahnhof Baiersbronn in nur etwa 10 Minuten zu Fuß, der eine direkte Verbindung in die Region gewährleistet. Ergänzend stehen mehrere Bushaltestellen wie „Baiersbronn Rechen“ und „Wilhelm-Münster-Schule“ in einem Umkreis von 8 bis 11 Gehminuten zur Verfügung, was die Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug optimal unterstützt.

Das Angebot an Freizeitmöglichkeiten ist vielfältig und hochwertig: Sportanlagen und gepflegte Parkanlagen befinden sich bereits ab 3 bis 7 Minuten Fußweg und bieten eine attraktive Lebensqualität, die auch langfristig die Nachfrage nach Wohnraum in der Region stabil hält. Kulinarisch überzeugt Baiersbronn mit einer Auswahl an renommierten Restaurants und Cafés, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und das gastronomische Profil der Stadt stärken. Für die tägliche Versorgung stehen mehrere Supermärkte wie Lidl, Aldi Süd und Penny in fußläufiger Entfernung bereit, was die Alltagstauglichkeit des Standorts zusätzlich unterstreicht.

Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau ist ein weiterer Pluspunkt: Die Kur-Apotheke sowie Hausärzte sind zu Fuß erreichbar, während spezialisierte Kliniken und Fachärzte in Freudenstadt für umfassende medizinische Betreuung sorgen. Dieses dichte Netz an Gesundheitsdienstleistungen garantiert eine verlässliche Versorgung, die für Investoren die Attraktivität der Immobilie nachhaltig erhöht.

Insgesamt bietet Baiersbronn eine stabile und zukunftssichere Investitionsumgebung, geprägt von einer ausgewogenen Infrastruktur, hoher Lebensqualität und einem exklusiven Immobilienmarkt. Für Investoren, die Wert auf nachhaltige Wertsteigerung und ein solides wirtschaftliches Umfeld legen, ist dieser Standort eine ausgezeichnete Wahl mit vielversprechendem Potenzial.

**CODE DU BIEN: 25200018 - 72270 Baiersbronn**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 282.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25200018 - 72270 Baiersbronn**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Eckhard Schäffner

---

Lindenstraße 2, 72160 Horb am Neckar

Tel.: +49 7451 – 62 36 34 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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