Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

Großzügige Wohnung mit Südbalkon und Garage - Ideal für Kapitalanleger

??????? ????????: 232000213

www.von-poll.com

???? ??????: 249.000 EUR • ?????????: ca. 99,68 m^2 • ???????: 4.5

??????? ????????: 232000213 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 232000213 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

?? ??? ?????

??????? ????????	232000213
?????????	ca. 99,68 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	4.5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1993
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	249.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 21 m²
??????	WC ??????????, ????????

??????? ????????: 232000213 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	VERBRAUCH
???? ?????????	OEL	?????? ????????? ?????????	78.10 kWh/m²a
????????? ?????????????? ?????? ???	15.11.2033	????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????	????		

??????? ????????: 232000213 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

?? ???????

??????? ????????: 232000213 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

?? ???????

??????? ????????: 232000213 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

?? ???????

??????? ????????: 232000213 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

??? ????? ????????

Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte Immobilie im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses zum Verkauf anzubieten. Die Wohnfläche beträgt ca. 99.68 m² und verteilt sich auf 4.5 Zimmer. Das Objekt wurde im Jahr 1994 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von Helligkeit und Geräumigkeit empfangen. Vom Flur aus gelangen Sie in alle Zimmer der Wohnung. Das Highlight der Immobilie ist der großzügige Wohnbereich, der mit Laminatboden ausgestattet ist und viel Platz für Ihre individuelle Raumgestaltung bietet. Die angrenzende Küche ist gefliest und verfügt über eine Speisekammer, in der Sie Ihre Vorräte problemlos verstauen können. Die Wohnung bietet drei Schlafzimmer, die alle mit Teppichboden ausgelegt sind und somit eine gemütliche Atmosphäre schaffen. Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, zwei Waschbecken und ein WC. Vom Wohnbereich und von 2 Schlafzimmern aus haben Sie Zugang zu einem eigenen Süd-Balkon, von dem aus Sie einen herrlichen Ausblick auf den Schwarzwald genießen können. Hier können Sie gemütlich die Sonne genießen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen. Zur Immobilie gehört außerdem eine Garage, in der Sie Ihren PKW sicher unterstellen können. Des Weiteren steht Ihnen ein Kellerraum zur Verfügung, in dem Sie zusätzlichen Stauraum finden. Eine Waschküche steht ebenfalls zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit. Die Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus sind langfristig vermietet. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, die Immobilie als solide Kapitalanlage zu nutzen. Durch die geringe Anzahl von nur vier Wohnungen im Haus herrscht hier eine angenehme und familiäre Atmosphäre.

??????? ????????: 232000213 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

????????????? ??? ???????

- inkl. Garage
- Kellerraum
- Waschküche
- eigener Süd-Balkon
- Ausblick in den Schwarzwald
- ohne EBK
- 3 Schlafzimmer
- separates Gäste-WC
- Bad mit 2 Waschbecken, WC, Badewanne, Dusche
- Teppichboden im Schlafbereich
- Laminat im Wohnbereich
- Küche gefliest
- Bad gefliest
- Speisekammer
- langfristig vermietet

??????? ????????: 232000213 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 232000213 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

????? ???????????

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 232000213 - 72270 Baiersbronn / Mitteltal – Baiersbronn

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Eckhard Schäffner

Lindenstraße 2 Horb a.N. / Freudenstadt
E-Mail: horb@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com