

Baiersbronn

## Gyönyöru helyen, Baiersbronn külvárosában

VP azonosító: 25200018

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 334 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 743 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25200018 - 72270 Baiersbronn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## Áttekintés

VP azonosító	25200018
Hasznos lakótér	ca. 334 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	14
Hálósobák	11
Fürdoszobák	5
Építés éve	1923
Parkolási lehetőségek	5 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	395.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2016
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Pellet
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.10.2035
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	282.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1950



VP azonosító: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## Az ingatlan





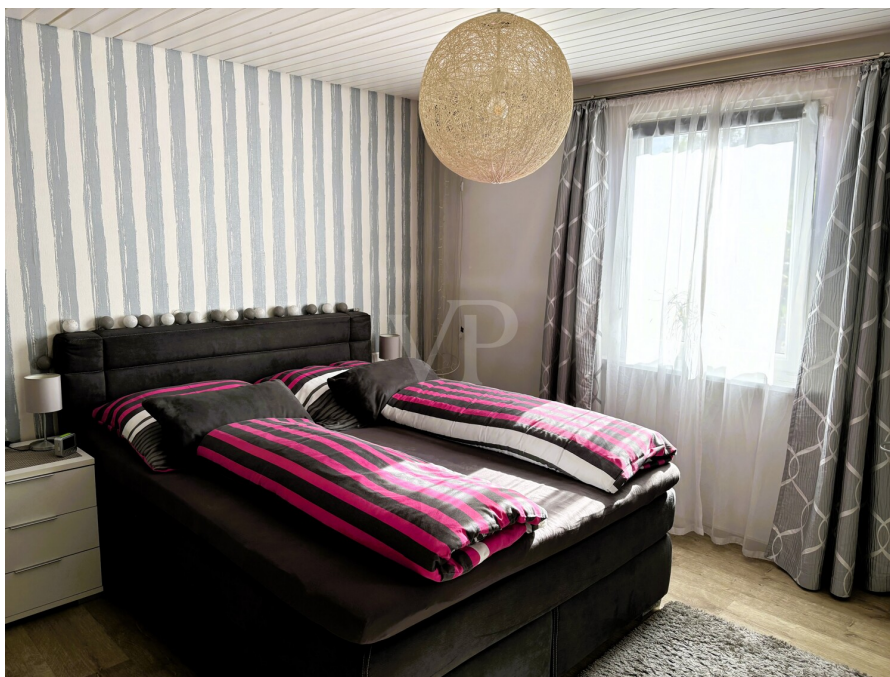
VP azonosító: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25200018 - 72270 Baiersbronn**

## Az elso benyomás

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 m². Das Anwesen steht auf einem ca. 743 m² 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.

**VP azonosító: 25200018 - 72270 Baiersbronn**

## Részletes felszereltség

- 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
-

**VP azonosító: 25200018 - 72270 Baiersbronn**

## Minden a helyszínról

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 zukunftsichere 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.



VP azonosító: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

VP azonosító: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Eckhard Schöffner

---

Lindenstraße 2, 72160 Horb am Neckar

Tel.: +49 7451 – 62 36 34 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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