

Baiersbronn

## Splendida posizione alla periferia di Baiersbronn

Codice oggetto: 25200018



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

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 334 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 743 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25200018 - 72270 Baiersbronn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25200018                             |
| Superficie netta    | ca. 334 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 14                                   |
| Camere da letto     | 11                                   |
| Bagni               | 5                                    |
| Anno di costruzione | 1923                                 |
| Garage/Posto auto   | 5 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 395.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2016                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone     |

Codice oggetto: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Pellet        |
| Certificazione energetica valido fino a | 30.10.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Pellet        |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 282.80 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1950                             |

Codice oggetto: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La proprietà



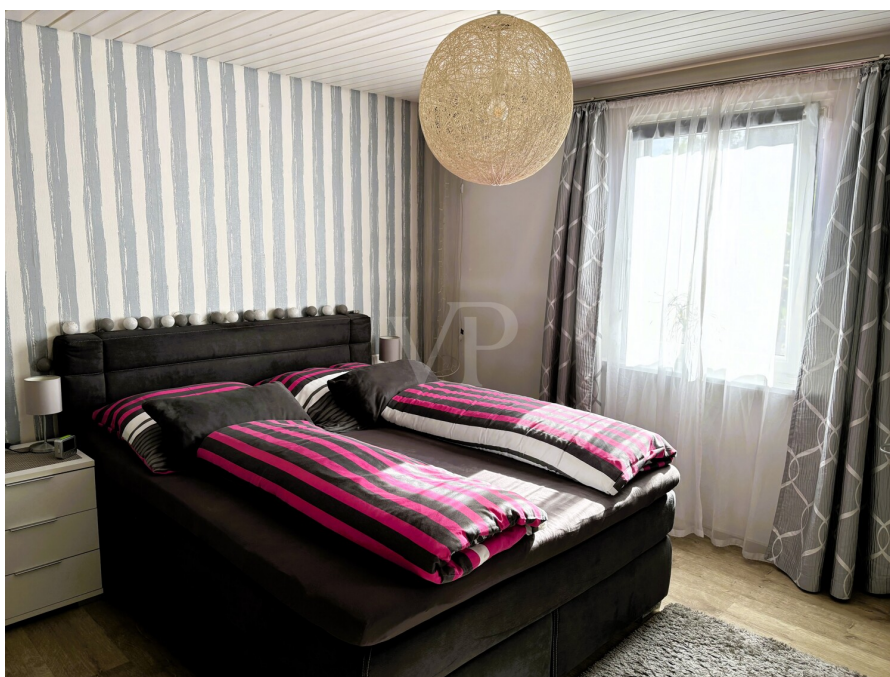
Codice oggetto: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## Dettagli dei servizi

- 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
-

Codice oggetto: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25200018 - 72270 Baiersbronn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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