

# Schöne, gut geschnittene Eigentumswohnung mit Tageslichtbad, Balkon, Tiefgaragen- u. Außenstellplatz



76337 Waldbronn

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 245.000,00 EUR

Scout-ID: 158758580  
Objekt-Nr.: 001



## Ihr Ansprechpartner:

GP&F Consult GmbH  
Frau Kristina Prestel  
E-Mail: [kristina.prestel@gpundf.de](mailto:kristina.prestel@gpundf.de)  
Tel: +49 176 78036132  
Fax: +49 7254 7745422  
Web: <http://www.gpundf.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	17,00 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1993
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas leicht
Endenergiebedarf:	166,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1993
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Hausgeld: 340,00 EUR  
Provision für Käufer: 3,57%  
Anteilige Provision für den Käufer

# Schöne, gut geschnittene Eigentumswohnung mit Tageslichtbad, Balkon, Tiefgaragen- u. Außenstellplatz



76337 Waldbronn

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 245.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Diese schön geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses betreten Sie durch die Diele, die bereits Platz für einen Garderobenschrank oder eine offene Garderobe bietet.

Von hier gelangen Sie in den offenen, großzügigen und hellen Küchen-/Wohnbereich, an den sich der schöne Balkon mit Sicht ins Grüne anschließt.

Vom Wohn-/Essbereich gelangt man in die weiteren Zimmer, zunächst in einen Raum, der sich hervorragend als Kinder-, Arbeits-, Ankleide- oder Gästezimmer eignet, dann in das großzügige Schlafzimmer mit Zugang zu einem separaten Austritt.

Das helle und freundliche Badezimmer verfügt über Badewanne und separate Dusche und sorgt durch zwei Fenster für Tageslicht und Belüftung.

Ein weiterer, nicht zu unterschätzender Pluspunkt dieser schönen Wohnung sind der Doppelparkerstellplatz in der Tiefgarage und ein zusätzlicher eigener Stellplatz neben dem Gebäude, somit müssen Sie sich bezüglich der allgegenwärtigen Parkplatzproblematik keinerlei Gedanken machen.

Im Keller des Hauses befindet sich Ihr eigenes, abgeschlossenes Kellerabteil, zusätzlich ein gemeinsamer Wasch-/Trockenraum für Ihre Geräte und ein Fahrradraum, der gemeinschaftlich genutzt wird, ebenfalls mit der Möglichkeit der gesicherten Unterbringung Ihrer Fahrräder.

Die Fassade des Gebäudes wird aktuell neu gestrichen, das Treppenhaus wurde im Februar diesen Jahres ebenfalls frisch gestrichen, diese Investitionen sind über die bestehenden Rücklagen abgedeckt, aktuell stehen keine weiteren Renovierungs- oder Erhaltungsarbeiten an. Die Wohnung ist aktuell nicht mehr vermietet und sofort verfügbar.

Die beiden Kindergärten des Ortsteils Busenbach sind, wie auch die Grundschule, weniger als 500 m entfernt, diverse Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte finden sich ebenfalls direkt im Ortsteil Busenbach.

## Lage:

Diese schöne Wohnung finden Sie im Ortsteil Busenbach, das mit seinen ca. 6.000 Einwohnern ein Ortsteil des staatlich anerkannten Bade- und Luftkurortes Waldbronn, einer Gemeinde im südlichen Landkreis Karlsruhe und im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord ist.

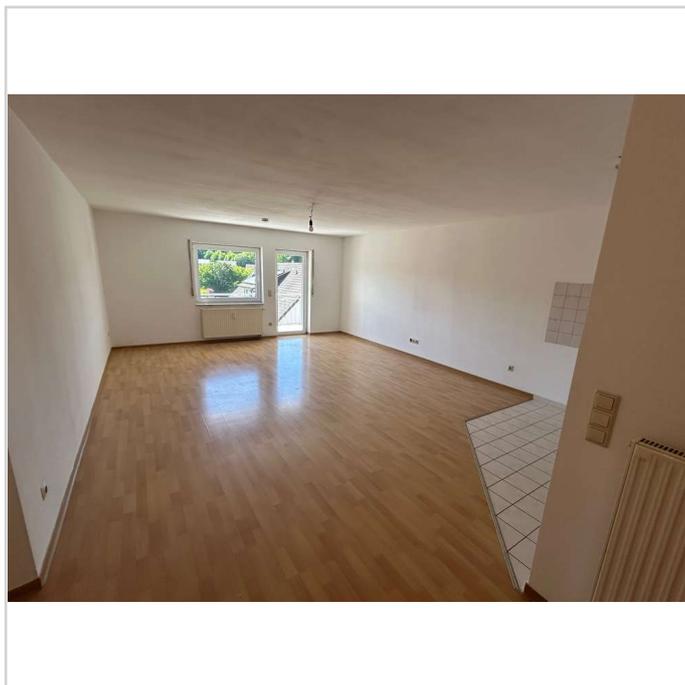
In Busenbach selbst befinden sich mehrere Kindergärten, eine Grundschule, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten, zudem gibt es im naheliegenden Waldbronn eine gut ausgebaute Infrastruktur mit diversen Ärzten, Kurklinik, Schulen, die weithin bekannte Albtherme, die unbedingt einen Besuch lohnt und teilweise hochklassige Gastronomie.

Der schöne Kurpark, in dem regelmäßig kulturelle Veranstaltungen stattfinden und der nahegelegene Schwarzwald, der zu ausgedehnten Aktivitäten in der Natur einlädt, sind weitere Pluspunkte.

In wenigen Minuten erreichen Sie die A8 (ca. 8 Min.) und sind in Kürze in Karlsruhe (ca. 15 min.), Rastatt und Baden-Baden.

Den Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden erreichen Sie in ca. 45 Minuten.

Die Stadtbahn S11 bringt Sie von Busenbach direkt und schnell nach Karlsruhe und diverse Buslinien verbinden die einzelnen Ortsteile mit der Kerngemeinde.



Küche und Wohnen

# Schöne, gut geschnittene Eigentumswohnung mit Tageslichtbad, Balkon, Tiefgaragen- u. Außenstellplatz



76337 Waldbronn

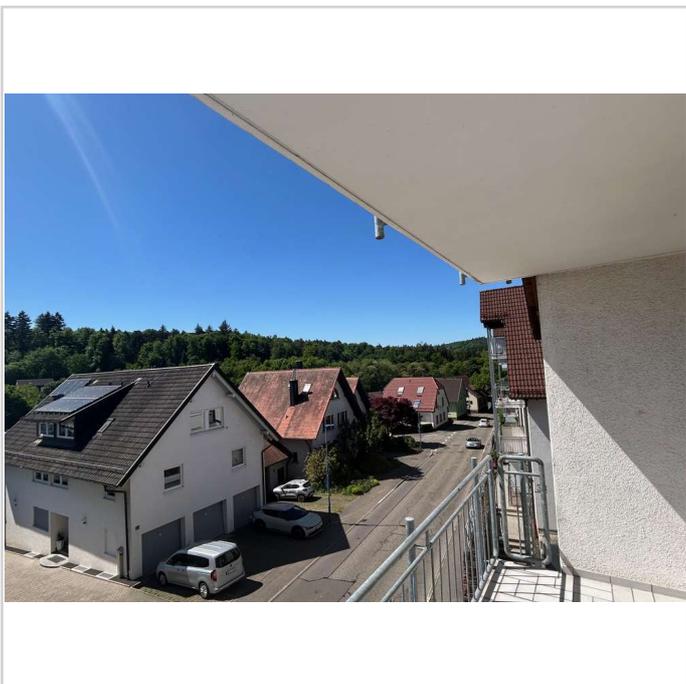
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 245.000,00 EUR



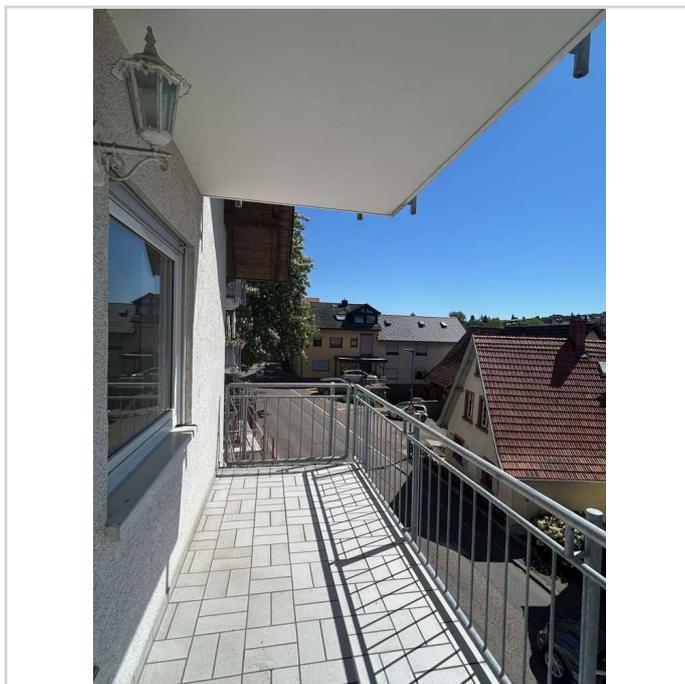
Küche und Wohnen



Wohnen



Balkon



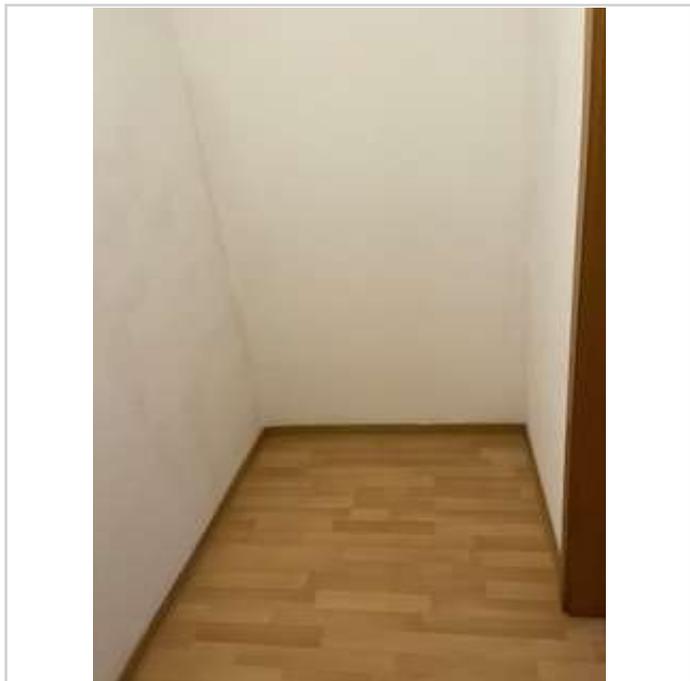
Balkon

# Schöne, gut geschnittene Eigentumswohnung mit Tageslichtbad, Balkon, Tiefgaragen- u. Außenstellplatz



76337 Waldbronn

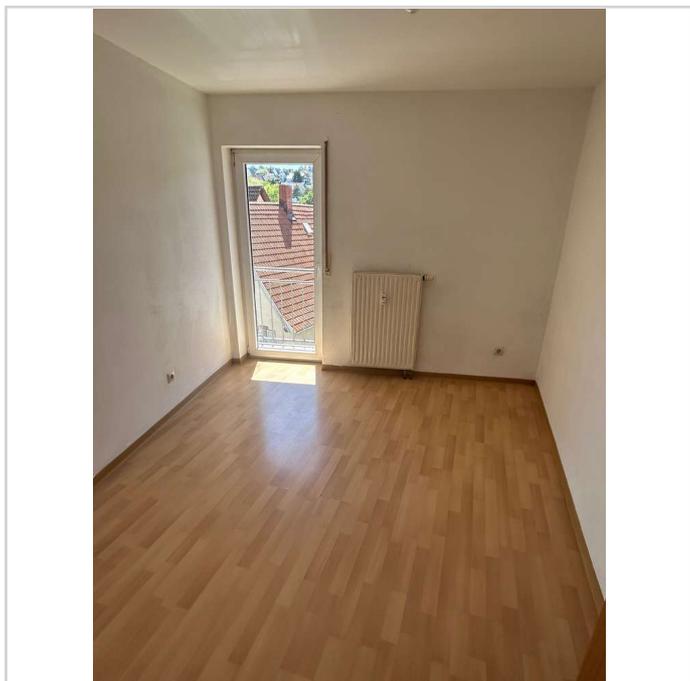
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 245.000,00 EUR



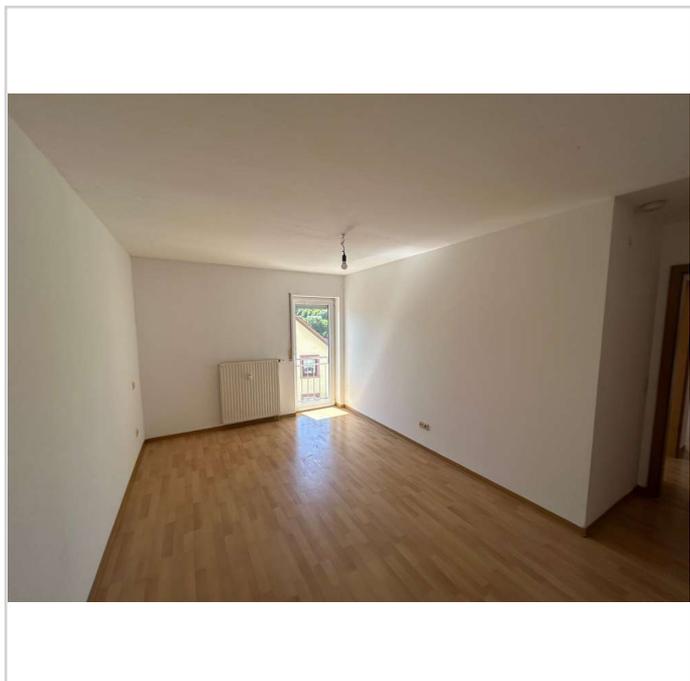
Diele



Diele



Kinder-, Arbeits-, Ankleide-,



Schlafzimmer

# Schöne, gut geschnittene Eigentumswohnung mit Tageslichtbad, Balkon, Tiefgaragen- u. Außenstellplatz



76337 Waldbronn

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 245.000,00 EUR



Schlafzimmer



Tageslichtbad



Tageslichtbad



Tageslichtbad

# Schöne, gut geschnittene Eigentumswohnung mit Tageslichtbad, Balkon, Tiefgaragen- u. Außenstellplatz



76337 Waldbronn

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 245.000,00 EUR



Tageslichtbad



Schöne, gut geschnittene Eigentumswohnung mit Tageslichtbad, Balkon, Tiefgaragen- u. Außenstellplatz



76337 Waldbronn

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 76,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 245.000,00 EUR

