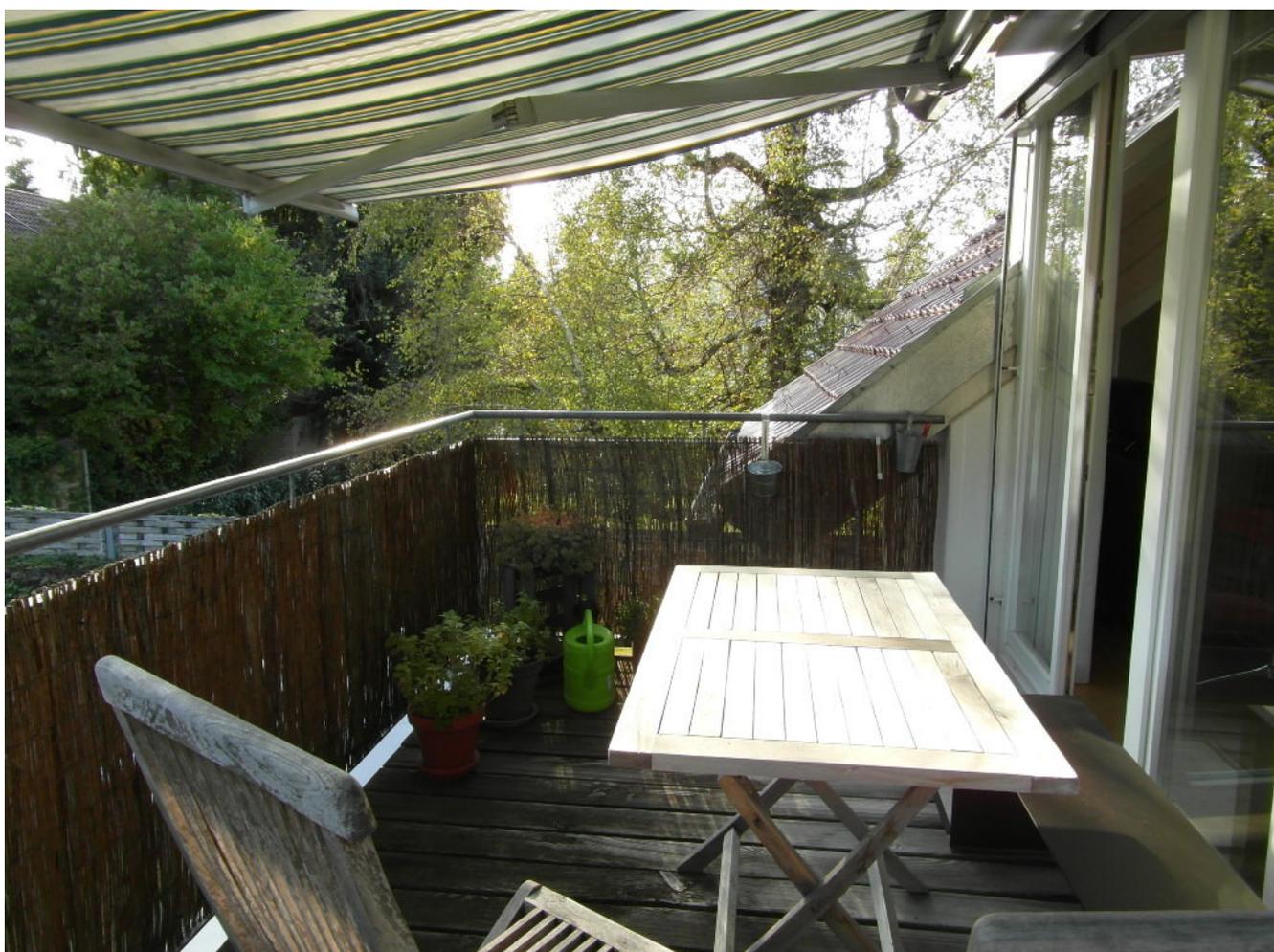


KUNERT IMMOBILIEN

Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



4-Zi.-Galerie-ETW in naturnaher Lage, Balkon, Carport, Bj. 98, Massivbauweise



KUNERT IMMOBILIEN



*Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache*



SEIT 1980

Lage:

Im Herzen des Dreisamtals liegt die Gemeinde Buchenbach, die aus Buchenbach-Kernort, Falkensteig, Unteribental und Wagensteig besteht und circa 3.500 Einwohner zählt.

Tiefe grüne Wälder, Wiesenland, über 100 km Wander- und Spazierwege, Ruhe und Erholung, beste Aussicht für ein Leben in schönster Landschaft, ländlicher Idylle und viel Abwechslung erwarten Sie. Im Sommer genießt man hier die vielen Freizeitmöglichkeiten z.B. die Rad- und Wanderwege, das Freibad "Dreisambad", Feste und Aktivitäten der umliegenden Gemeinden und vieles mehr. Im Winter sind für Ski-Fans die Lifte und Langlaufloipen in wenigen Auto-Minuten zu erreichen. Die nahe Nachbargemeinde Kirchzarten ist ebenfalls ein sehr attraktiver Schwarzwaldort am östlichen Stadtrand von Freiburg – im Dreisamtal. Die Nähe zur Stadt, die vollständige Infrastruktur (Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, gute Anbindung an den ÖPNV, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, hervorragende Gastronomie, Schwimmbad, Golfplatz u.v.m.) und die Naturnähe sowie die auslaufenden Hänge des Schwarzwaldes machen diese und die umliegenden Dreisamtal – Gemeinden zu beliebten Wohnorten östlich von Freiburg.

Objekt:

Diese individuelle, moderne 4 Zimmer Maisonette - Galerie - Eigentumswohnung befindet sich in Buchenbach nahe des Ortskerns in einem gepflegten, 1998 in Massivbauweise erstellten, Doppelhaus.

Einen kleinen Auszug aus der Baubeschreibung können Sie gerne dem weiter unten stehenden Ausstattungs-Beschrieb entnehmen. Dies sind die elementaren Punkte, die ausführliche Baubeschreibung können Interessenten nach erfolgter Besichtigung gerne von uns erhalten.

Diese ausgesprochen schöne und modern gestaltete Maison. - Wohnung liegt im DG (1. OG) u. Dachspitz des Hauses und teilt sich auf zwei Ebenen. Die Aufteilung können Sie den beigegeführten Plänen entnehmen.

Die OG - Ebene verfügt hierbei über ein großzügiges, offenes Wohn - Esszimmer (moderne Bauweise) mit Schwedenofen sowie Küche und zwei weitere Zimmer, welche im Grundriss als Schlaf - und Arbeitszimmer ausgewiesen werden. Weiterhin gibt es ein großzügiges Wannenbad, Gäste - WC sowie Abstellraum auf dieser Ebene. Die darüber liegende Galerieebene verfügt über zwei Räume und bietet viel Platz.

Außerdem verfügt die Wohnung über einen schönen, gegen Süden hin ausgerichteten Balkon.

Weiterhin einen Carportstellplatz, welcher im ausgeschriebenen Kaufpreis mit beinhaltet ist. Im Untergeschoss des Hauses befindet sich neben dem Heizungs- und Hauswirtschaftsraum ein eigener Kellerraum.

Detailausstattung laut Baubeschreibung:

Baujahr: 1998 in Massivbauweise

Bauart: Doppelhaus mit Carport, teilunterkellert.

Böden: Fliesen im Flur, Abstellraum, Bad, WC und Küche; Teppich in Schlaf - und Gästezimmer sowie im DG.; Echtholzparkett in Wohn / Esszimmer; Holzbelag auf Balkon.

Haustreppe mit Wärme und Trittschalldämmung sowie gefliest.

Wohnungstreppe in Form einer Holzwangentreppe.

Die Fenster sind isolierverglast mit Holzrahmen und Kunststoffrollläden, die Rollladenkästen sind wärmegeämmt. Die Dachliegefenster sind mit kunststoffbeschichtetem Holzrahmen versehen.

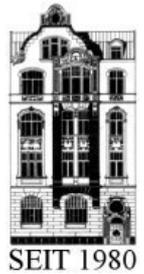
Sanitär: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschtisch. Gäste - WC. WC mit Waschtisch.

Heizung: Gas - Brennwert - Zentralheizung mit Warmwasserbehälter (350L!) Edelstahl - Außenkamin.

KUNERT IMMOBILIEN



*Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache*

**Wohnfläche:**

ca. 105 m²

Energieausweis/Verbrauchsausweis:

146 kWh/(m².a)

Bezug:

Die Wohnung ist vermietet. Auf den Kaufpreis bezogen beträgt die Rendite derzeit 3,78% und ab 01.01.2019 3,99%, daher ist dieses Angebot auch für Kapitalanleger interessant. Eine Selbstnutzung der Wohnung ist ggfs. über geltenden Eigenbedarf möglich.

Hinweis:

Das Wohngeld ist extrem niedrig, da die Miteigentümergeinschaft das Objekt privat verwaltet und keine Rücklagen gebildet hat. Diese Situation kann sich nach dem Verkauf der Wohnung ändern.

Wohngeld:

Derzeit 150,-- € mtl.

Verkaufspreis:

310.000,-- € inkl. 1 Carportstellplatz und 1 Kellerraum

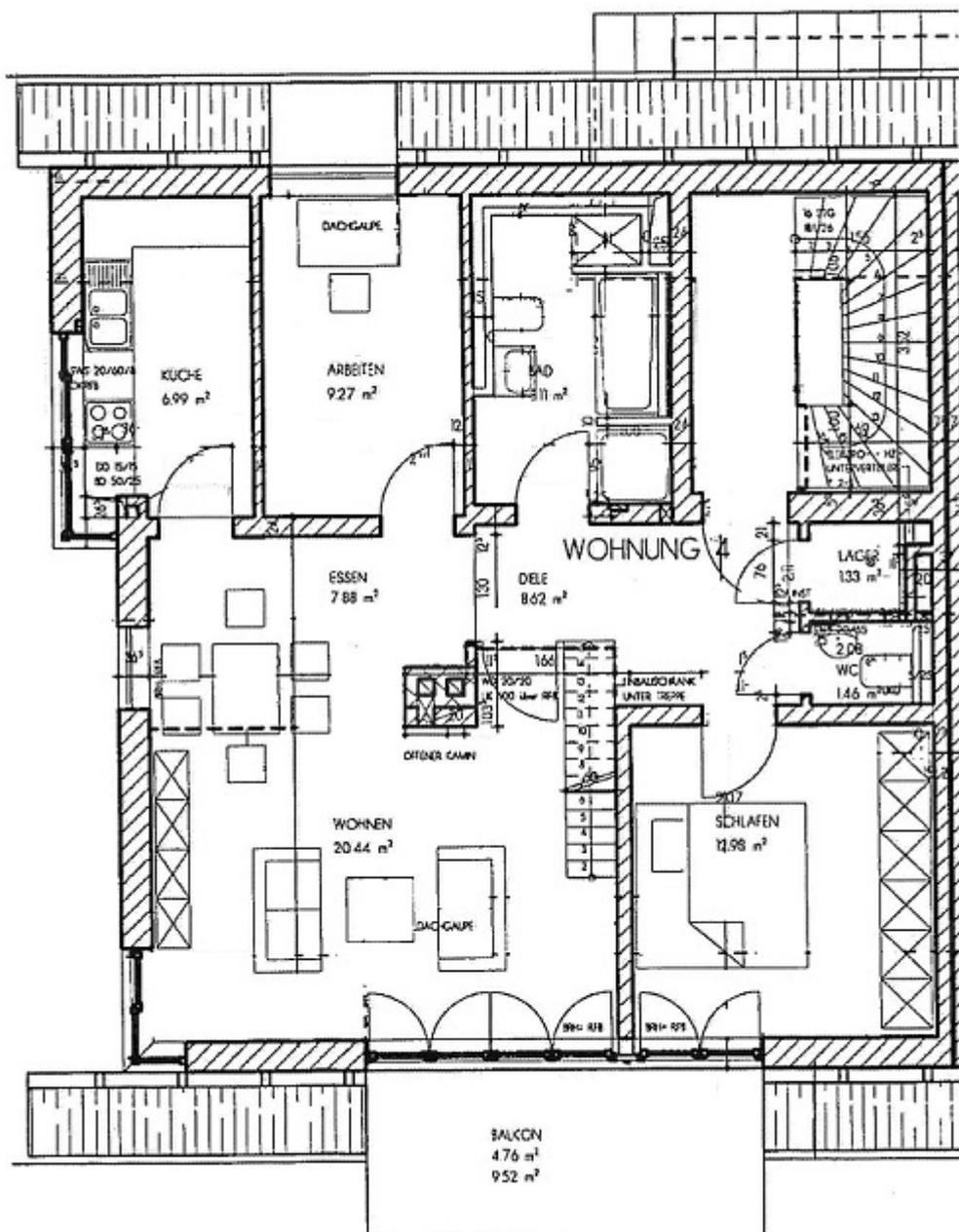
Unsere Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr beträgt 4,76% inkl. MWSt. vom Kaufpreis und ist zahlbar bei notarieller Beurkundung.

KUNERT IMMOBILIEN



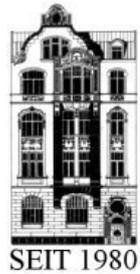
SEIT 1980

Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

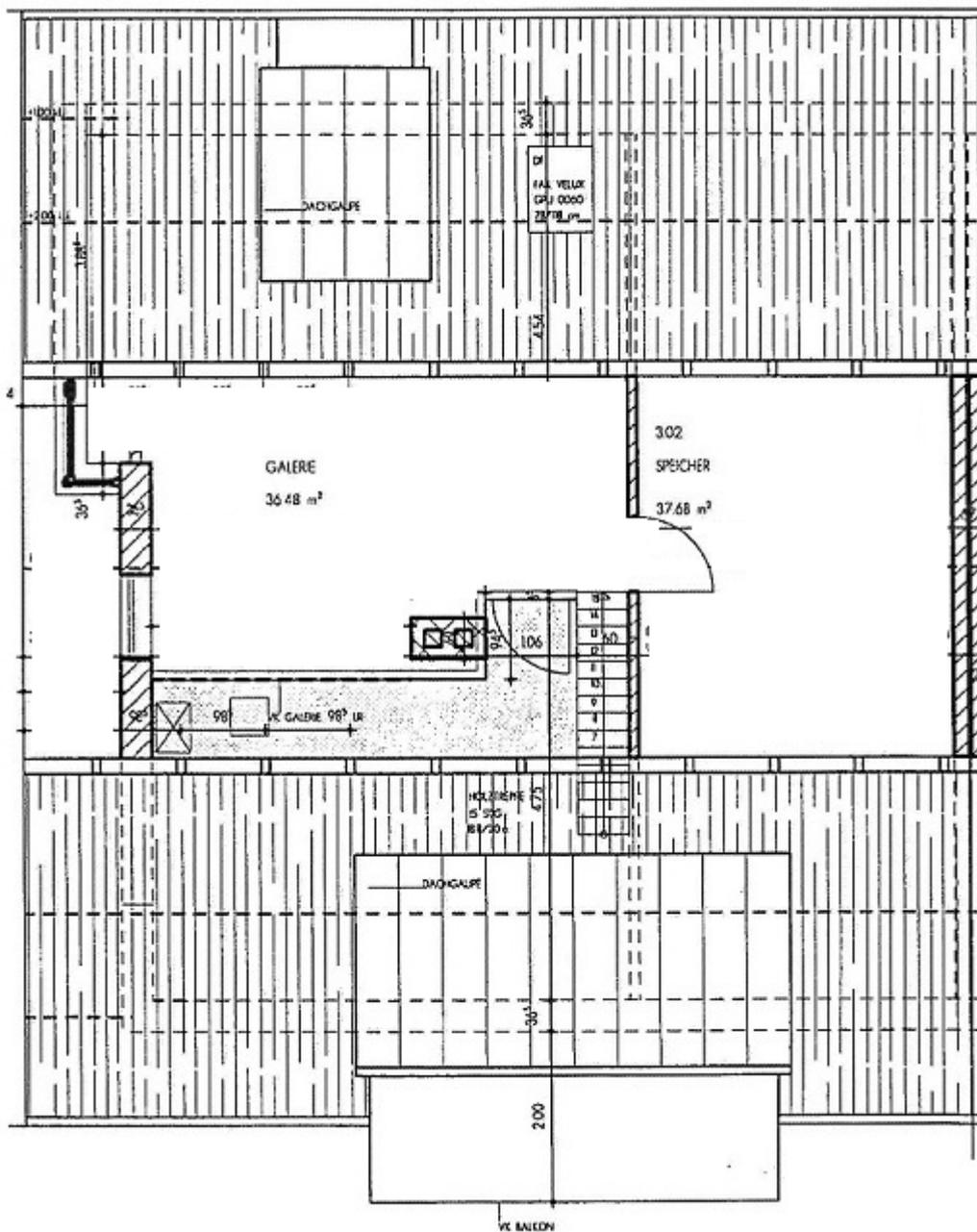


Grundriss OG

KUNERT IMMOBILIEN

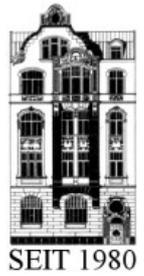


Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



Grundriss Galerie

KUNERT IMMOBILIEN



Über  35 Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



KUNERT IMMOBILIEN



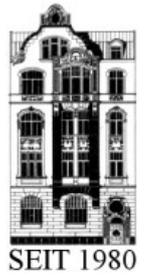
SEIT 1980

Über  35 Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

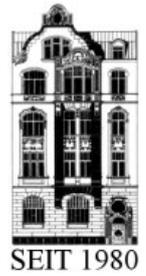


KUNERT IMMOBILIEN

Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache



KUNERT IMMOBILIEN



Über **35** Jahre Referenzen & Marktcompetenz!
Vermieten + Verkaufen = Vertrauenssache

