

Exposé

Dachgeschosswohnung in Waldbronn-Busenbach

Provisionsfrei&bezugsfrei, nahe KA: 4-Zi.-DG-Whg.m.hohen Decken, Loggia&TL-Bad, Waldbronn-Busenbach



Objekt-Nr. **OM-428612**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **321.000 €**

76337 Waldbronn-Busenbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	95,63 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,43 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	460 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem gepflegten 5-Parteien-Haus mit 95,63 m² Wohnfläche.

Die attraktive Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit offenem Wohn-/Essbereich, drei Schlafzimmern, separater Küche inklusive Einbauküche, einem Badezimmer sowie einem Gäste-WC. Eine nach Westen ausgerichtete Loggia, ein Keller, ein Spitzboden sowie eine Garage runden das Angebot ab.

Fenster in alle Himmelsrichtungen (Nord, Süd, Ost und West); das Wohnzimmer ist von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang lichtdurchflutet.

Ausstattung

Kaufpreis: 321.000 € zzgl. zzgl. Garage 10.000 € . Insgesamt 331.000 €

Hausgeld: 460 €/Monat (inkl. 99 € Rücklage und wöchentlicher prof. Treppenhausreinigung).

Wohnfläche: 95,63 m² (nach DIN), Grundfläche: 117,20 m²

Instandhaltungsrücklage (anteilig): 9427.72 € (Stand: 31.12.2024; mitgeteilt am 06.2025)

Baujahr des Energieerzeugers: 2007

Energieausweis ausgestellt am: 23.10.2017

Energieausweis gültig bis: 23.10.2027

Aktuelle Grundsteuer pro Jahr: 202.22 €

Im Wohnbereich ist Massivholzparkett verlegt; Küche und Bad sind mit hellen Fliesen ausgestattet.

Höchste Deckenhöhe: 3,55 m sorgt für ein großzügiges Raumgefühl und bietet ausreichend Platz für eine flexible Möblierung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und beliebten Wohngegend in Waldbronn-Busenbach. Einkaufsmöglichkeiten (EDEKA, ALDI, REWE sowie dm), Bäckereien, Schulen und Kindergärten sowie der ÖPNV sind fußläufig erreichbar; Naherholungsgebiete befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Auch Sport und Freizeit kommen nicht zu kurz: Mit dem Eistreff Waldbronn, der Albtherme Waldbronn, Tennisanlagen sowie Fußballplätzen/Sportanlagen ist ein vielseitiges Angebot in der Nähe vorhanden.

Waldbronn ist verkehrsgünstig: Von Busenbach Bahnhof sind es mit der S1/S11/S12 ca. 24 Minuten bis zum Karlsruher Hbf. Über die nahe Autobahn A8 (Abfahrt Karlsbad) und die A5 (Abfahrt Ettlingen) sind Karlsruhe sowie das überregionale Autobahnnetz in ca. 15 Fahrminuten schnell erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - 2



Wohnzimmer - 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - 1



Schlafzimmer - 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer - 1



Kinderzimmer - 3

Exposé - Galerie



Kinderzimmer - 2



Arbeitszimmer - 1

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer - 2



Arbeitszimmer - 3

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer - 4



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Gäste-WC - 1



Gäste-WC - 2

Exposé - Galerie



Treppenhaus-1



Treppenhaus-2

Exposé - Galerie



Hausfront



Loggia

Exposé - Galerie



Blick von der Loggia - Süden



Blick von der Loggia - West

Exposé - Galerie



Blick von der Loggia - Abendrot



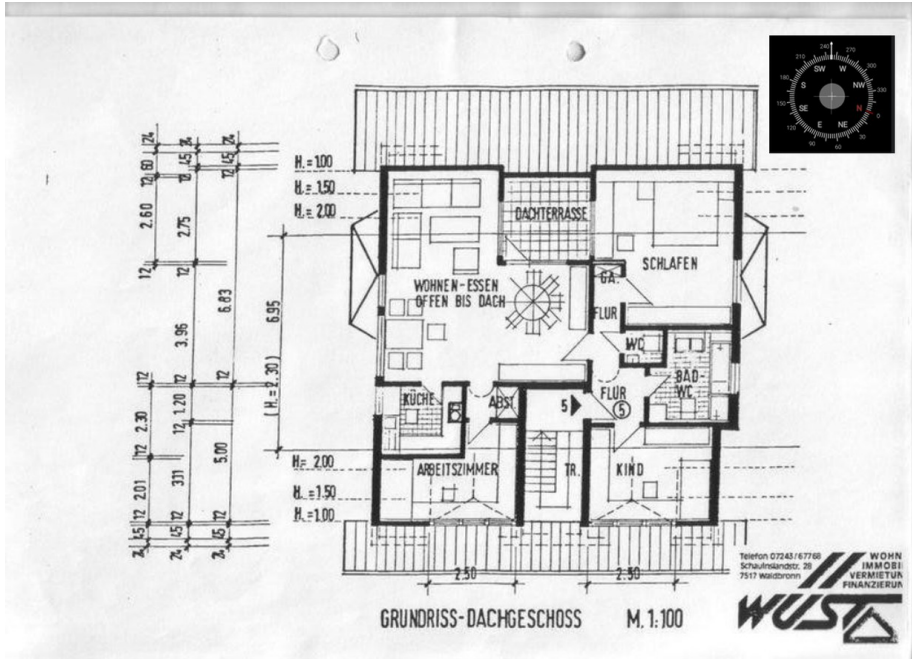
Blick von der Loggia - Schnee

Exposé - Galerie



Garage

Exposé - Grundrisse



Grundriss