

# Exposé

## Wohnung in Waldbronn

**65m<sup>2</sup> Möbliert | 2 Balkone | Hybrid-Heizung 2019 | Fette WEG-Rücklage | 0% Provision**



Objekt-Nr. OM-457205

### Wohnung

Verkauf: **149.999 €**

Waldring 1a  
76337 Waldbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                      |              |                |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 1979                 | Übernahme    | sofort         |
| Etagen        | 3                    | Zustand      | renoviert      |
| Zimmer        | 2,00                 | Schlafzimmer | 2              |
| Wohnfläche    | 66,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1              |
| Nutzfläche    | 8,00 m <sup>2</sup>  | Etage        | 1. OG          |
| Energieträger | Gas                  | Heizung      | Zentralheizung |
| Hausgeld mtl. | 460 €                |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

+++ TOP-ANGEBOT FÜR EIGENNUTZER & INVESTOREN: ERPROBTES RENDITE-KONZEPT +++

+++ TECHNISCH MODERNISIERT / WEG AUCH +++

Diese ca. 65,81 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen am Waldring 1a bietet maximale Vorteile.

+++ FÜR EIGENNUTZER +++ ist sie ein bezugsfertiges, barrierefreies Zuhause im Grünen mit Aufzugskomfort und kurzen Wegen.

+++ FÜR KAPITALANLEGER +++ bietet sie ein bewährtes Konzept: Die Wohnung wurde über Jahre möbliert an Berufstätige als Arbeiter WG vermietet – eine verlässliche und breite Zielgruppe mit bereits erprobten Konzept.

+++ KAUFPREIS: 149.999 € (+ 10.000 € ABLÖSE INVENTAR) +++

- Separater Ausweis GRUNDERWERBSTEUER ERSPARNIS
- Einbauküche, Geräte (Siemens, Bosch, Samsung) und Möbel (ohne Betten)
- Waschmaschine, Kühl/Gefrierkombi, Backofen/Herd, Mikrowelle, 2 Samsung smart TVs, 2 große PAX Kleiderschränke, viele Tische (innen, Balkone) mit Stühlen, neuer Badezimmer Spiegelschrank

+++ MODERNISIERT, FRISCH GESTRICHEN & BARRIEREFREI +++

- Die Wohnung wurde frisch weiß gestrichen.
- Die gesamte Elektrik im Innenbereich wurde fachgerecht modernisiert und um zahlreiche Steckdosen erweitert mit neuem JUNG AS 500 alpinweiß Programm.
- Das Badezimmer ist ebenfalls bereits komplett erneuert (mit Dusche und Geberit-WC).
- Ein großer Personenaufzug führt komfortabel und absolut barrierefrei direkt vor Ihre Wohnungstür im 1. OG und in den Keller zu den 2 Kellerräumen.
- Das symmetrische Power-Layout bietet zwei fast gleich große, lichtdurchflutete Hauptzimmer (ca. 18,5 m<sup>2</sup> und 19,3 m<sup>2</sup>) mit je eigenem Balkon.
- Die 2 Zimmer sind separat von einem großzügigen, 1,30 m breiten Wohnungsflur begehbar.
- Dieser bietet außergewöhnlich viel Platz für Garderobe, Schuhe und zusätzlichen Stauraum.
- Beide Zimmer verfügen über einen eigenen Zugang zu den zwei großen West-Balkonen mit unverbautem Blick ins Grüne.
- Schöner Essplatz am Ende Flur mit Blick ins Grüne.
- Perfekter WG-Grundriss!

+++ HYBRID-TECHNIK 2019: DIE ENERGETISCHE ZUKUNFT IST BEREITS BEZAHLT +++

• Während bei vielen Bestandsimmobilien Kostenrisiken durch das GEG drohen, haben Sie hier eine deutlich bessere Ausgangssituation. Ein teures Großgewerk des Hauses wurde 2019 komplett modernisiert: Die Beheizung erfolgt seitdem über eine hybride Zentralheizung mit Novelan-Wärmepumpe und ergänzender Gas-Brennwerttechnik.

• 2020 wurden zudem alle Strangventile im Gesamthaus erneuert – das System läuft technisch auf Top-Niveau.

+++ FINANZIELLES FUNDAMENT & 0% PROVISION +++

- Die Eigentümergemeinschaft agiert wirtschaftlich unabhängig wie ein gesundes Unternehmen und generiert über 37.000 € an festen Fremdeinnahmen pro Jahr aus der Vermietung von Gemeinschaftseigentum (u.a. KITA-Miete der Gemeinde Waldbronn sowie indexierte Mobilfunk-Miete von Vodafone und O2).
- Diese Zuflüsse stützen die Liquidität und entlasten Sie bei den Betriebskosten.
- Die Außenhülle des Gebäudes wird im Rahmen von rechtskräftigen Beschlüssen (ETV 2021) durch den Gesamtaustausch der verbleibenden Fenster sowie die Auffrischung der Balkonbrüstungen auf neues Niveau gehoben. Diese Großprojekte werden voraussichtlich aus der prall gefüllten Erhaltungsrücklage bezahlt (Stand 31.12.2024: 491.000,38 €).
- Der Käufer profitiert von einer zukünftigen Wertsteigerung
- Da der Verkauf von privat erfolgt, sparen Sie zudem die komplette Maklerprovision (ca. 6.000 € Ersparnis).

+++ SOFORTIGER START OHNE VERZUG +++

- Die Wohnung steht aktuell leer und ist bezugsfertig („Nicht vermietet“).
- Keine langwierigen Eigenbedarfskündigungen, kein Leerstand.
- Als Eigennutzer ziehen Sie morgen ein – als Investor nutzen Sie das schlüsselfertige Konzept und generieren ab dem ersten Monat vollen Cashflow.

## Ausstattung

+++ SCHLÜSSELFERTIGES ALL-INCLUSIVE-PAKET +++

- Kein Renovierungsstress, keine teuren Möbelhauskäufe (nur Betten), keine Wartezeiten. Die vollständige, gepflegte Möblierung und Ausstattung garantiert, dass Sie ab Tag 1 nach der Schlüsselübergabe einziehen oder sofortigen Cashflow durch Vermietung generieren können.
- Wohnräume: Helle Laminatböden, frisch weiß gestrichene Wände, Schränke, Tische, Stühle sowie hochwertige Samsung Smart-TVs.
- Elektrik überarbeitet: Die Elektrik innerhalb der Wohnung wurde modernisiert und erweitert. Es stehen deutlich mehr Steckdosen zur Verfügung, und die TV-Anschlüsse wurden direkt für eine saubere Wandmontage vorbereitet.
- Der modernisierte Sicherungskasten ist transparent dokumentiert.
- Separate Küche: Voll ausgestattet mit weißen Einbauten, Kochfeld, Backofen, Mikrowelle, einer großen Kühl-/Gefrierkombination in einer maßgeschneiderten Nische sowie einer eigenen Waschmaschine. Mit funktionierender Abluft.
- Modernisiertes Badezimmer: Vor wenigen Jahren komplett erneuert. Ausgestattet mit einer Dusche samt Abtrennung, einem modernen Geberit Tiefspül-WC, Spiegelschrank und zeitloser, gepflegter Fliesenoptik.
- Zwei Freisitze: Zwei separate West-Balkone, jeweils direkt aus den beiden Hauptzimmern begehbar, mit unverbautem, beruhigendem Blick in den grünen Baumbestand. Mittag- und Abendsonne garantiert.

+++ GEWERKE BEREITS ERLEDIGT: DIE INSTANDHALTUNGSHISTORIE +++

Die Eigentümergemeinschaft wirtschaftet extrem vorausschauend und investiert fortlaufend in den Werterhalt der gesamten Anlage. Für Sie als Käufer bedeutet das: Die teuren Großprojekte am Gemeinschaftseigentum sind bereits fachgerecht umgesetzt, vollständig bezahlt und erledigt:

- 2017: Technische Modernisierung des Aufzugs inklusive neuer Kabinen-Auskleidung
- 2018: Dachmodernisierung
- 2019: Installation der hochmodernen Hybrid-Zentralheizung (Novelan-Wärmepumpe + Gas-Brennwert)

- 2020: Vollständiger Austausch aller Strangventile im Gesamthaus für ein perfekt einreguliertes System
- 2022: Einbau einer neuen, modernen Hauseingangstür für eine zeitgemäße Optik und Sicherheit
- 2023/2024: Erfolgreiche und rechtsverbindliche Aufmaß- und Flächenkorrektur durch ein Architekturbüro.
- Zuletzt: Die WEG packt behördliche Auflagen hochprofessionell an: Die geplante Brandschutz-Ertüchtigung und die Feuerwehrezufahrt sind bereits offiziell vergeben, voll finanziert und in aktiver Bearbeitung.

Sie kaufen hier ein Objekt, bei dem wichtige Großthemen wurden bereits angegangen wurden. Und Sie sich im Innenbereich auf eine bezugsfertig renovierte Wohnung freuen können!

+++ MAXIMUM AN LOGISTIK-SPEICHERRAUM +++

Ein gigantischer Vorteil gegenüber Standard-Apartments: Zur Wohnung gehören laut Grundbuch gleich zwei eigene, separate und abschließbare Kellerräume. Da es sich um ehemalige Wirtschaftsräume der Residenz handelt, profitieren Sie hier von außergewöhnlich großen Nutzflächen. Bei einer WG-Nutzung oder möblierten Vermietung ist dies der perfekte, physisch getrennte Lagerplatz für Eigentümer und Mieter.

+++ VERWALTUNG: LANGJÄHRIGE KONTINUITÄT OHNE SONDERUMLAGEN +++

Ein unschätzbare Pluspunkt: Das Objekt wird bereits seit sehr vielen Jahren von derselben Hausverwaltung hochprofessionell, vorausschauend und verlässlich betreut. Das Ergebnis dieser exzellenten Arbeit spricht für sich: Das Haus ist baulich sowie technisch in einem Zustand, bei dem viele Großgewerke OHNE Sonderumlagen realisiert wurden. Da die Kasse hervorragend gefüllt ist, wird auch das anstehende Finale – der beschlossene Fenstertausch – vermutlich aus der Rücklage bezahlt. Sie kaufen hier Kontinuität und Planbarkeit!

#### **Fußboden:**

Laminat

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## **Sonstiges**

+++ FINANZIELLE FESTUNG: EIGENE EINNAHMEN & SCHLUMMERENDE SCHÄTZE +++

• Diese WEG agiert wie ein erfolgreiches Unternehmen und generiert über 37.000 € an festen Fremdeinnahmen pro Jahr aus der Vermietung von Gemeinschaftseigentum: Kita-Miete (Gemeinde Waldbronn): 18.960 €, Mobilfunk-Miete (O2/Telefónica): 6.316 €, Erlöse aus Gäste-/Kellerräumen: 4.764 € und die WEG-Hausmeisterwohnung: 7.080 €. Diese Zuflüsse stützen die Liquidität und entlasten die Eigentümer.

+++ DER SCHLUMMERENDE GEMEINSCHAFTS-SCHATZ +++

Schlummernder WEG-Schatz: Für die riesigen Gemeinschaftsflächen (ehem. Großküche) lag bereits 2019 eine Verkaufsschätzung von ca. 374.000 € vor. Durch die Wertsteigerungen der letzten Jahre birgt dieses Areal heute ein weitaus höheres wirtschaftliches Potenzial. Die Flächen können künftig für hohe Mieteinnahmen sorgen oder bei passender Beschlusslage gewinnbringend verwertet werden – ein echter Substanzwert!

+++ HOHE RÜCKLAGE +++

- Per 31.12.2024 lag die Erhaltungsrücklage bereits bei phänomenalen 491.000,38 €!
- Auf diese Wohnung entfällt ein anteiliges Sparguthaben von über 15.000 €, das beim Kauf direkt auf Sie übergeht. Jährlich werden ca. 50.000 € regulär zugeführt.

+++ WERTHEBEL GEBÄUDEHÜLLE: FENSTER & BALKONBRÜSTUNGEN IM FOKUS +++

- 2021 Beschluss: Neu Kunststofffenster, Auffrischung Balkonbrüstungen
- Vermutlich ist die Maßnahme durch die 491.000 € Rücklage gedeckt.

- Wichtig: Die konkrete Umsetzung und Finanzierung künftiger Maßnahmen hängt von Beschlusslage, Angeboten und Ausführung ab. Genau deshalb ist die hohe Rücklage bei einer großen Bestandsanlage ein echter Vorteil.

#### +++ HAUSGELD-KLARHEIT & VERBRAUCHS-VORTEIL +++

- Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 460 €. Davon fließen jeden Monat über 134 € direkt als solide Ansparung auf das Rücklagenkonto. Die restlichen Heiz- und Wasserkosten basieren auf den historischen Daten einer sehr intensiven, möblierten Warmvermietung.
- Perspektivisch Reduzierung nach Sanierung Fenster/Balkone.
- Bei normaler Eigennutzung oder klassischer Vermietung sinkt dieser verbrauchsabhängige Anteil erfahrungsgemäß deutlich. Sie kaufen eine hervorragend kapitalisierte Anlage ohne Sanierungsstau bei den Großgewerken.

#### +++ DARUM IST DIE RÜCKLAGE SO GEWALTIG +++

Die Rücklage bleibt trotz fast 500k € Guthaben so hoch, um als zinsfreies Schutzschild gegen künftige Handwerkerpreise zu wirken. Zusammen mit den 37.500 € jährlichen Fremdeinnahmen (Kita/Mobilfunk) sorgt diese eiserne Sparquote dafür, dass das anstehende Finale – der beschlossene Fenstertausch – komplett aus der Portokasse bezahlt wird.

#### +++ FINANZIERUNGS-TURBO & 0% PROVISION +++

- Im Datenraum sind die ETV-Protokolle seit 2015, Abrechnungen, etc. vorhanden
- Da der Verkauf ohne Makler erfolgt, sparen Sie die Maklergebühr komplett ein (ca. 6.000 € direkte Ersparnis an Erwerbsnebenkosten).

## Lage

#### +++ TOP-MIKROLAGE IN WALDBRONN-BUSENBACH +++

Die Immobilie befindet sich in einer erstklassigen, hochgefragten Suchzone im Ortsteil Busenbach. Hier verbindet sich ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld am Hang des Albtals mit den Vorzügen einer perfekt ausgebauten Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte und Apotheken sind im Ort reichlich vorhanden und bequem erreichbar. Kein anonymer, lauter Innenstadt-Spot, sondern eine erstklassige Lage für Mieter und Käufer, die Lebensqualität und Erholung suchen.

#### +++ DER EXKLUSIVE KLIMAVORTEIL +++

Ein spürbarer Wohlfühl-Faktor ist das besondere Mikroklima am Rande des Nordschwarzwalds. Während sich die Karlsruher Innenstadt im Sommer massiv aufheizt und die Luft steht, profitieren Sie an dieser Hanglage von frischer Luft und angenehm kühleren, erholsamen Sommernächten. Der unverbaut grüne Ausblick von den beiden Balkonen unterstreicht diesen permanenten Urlaubscharakter direkt nach Feierabend.

#### +++ WELLNESS ALS DIREKTER NACHBAR +++

Besser kann man in Waldbronn kaum wohnen: Sie spazieren gerade einmal ca. 400 Meter zu Fuß und stehen direkt vor dem Eingang der bekannten Albtherme Waldbronn. Das Thermalbad, der Kurpark, die grünen Spazierwege und Erholungsflächen liegen wortwörtlich direkt vor Ihrer Haustür – ein unschätzbare Magnet für Mieter und Eigennutzer.

#### +++ DIE MEDIZINISCHE MIETER-PIPELINE +++

Für Kapitalanleger bietet die Lage eine eingebaute Garantie für bonitätsstarke Mieter: Das große SRH Gesundheitszentrum / die Reha-Klinik befindet sich in unmittelbarer Nähe (nur 450 m entfernt). Ärzte, Pflegefachkräfte und medizinisches Personal suchen in dieser Zone permanent nach bezugsfertigem Wohnraum und schätzen den barrierefreien Aufzugkomfort nach anstrengenden Schichtdiensten außerordentlich.

#### +++ LOGISTIK & ANBINDUNG IM ÜBERBLICK +++

- 280 m zur Bushaltestelle „Busenbach, Albtherme“ (Taktverkehr direkt zu den Bahnhöfen)
- 400 m zur Albtherme Waldbronn (Wellness-Anker)

- 450 m zum SRH Gesundheitszentrum Waldbronn
- 800 m zum gemütlichen Rathausmarkt Waldbronn
- 850 m zu ALDI SÜD / REWE (Talstraße 14)
- 1,1 km zu EDEKA Völkle (Ostendstraße 3-5)
- ca. 1,7 km zu den S-Bahnhöfen Reichenbach / Busenbach (Direktlinien S1, S11, S12 ohne Umsteigen direkt in die Karlsruher Innenstadt und zum Hauptbahnhof)
- ca. 3,5 km zur Autobahn A8 (Anschlussstelle Karlsbad Richtung Stuttgart/Karlsruhe)
- ca. 13 km bis ins Zentrum von Karlsruhe

+++ INFRASTRUKTUR-CHECK: ALLES IN GEHWEITE +++

Die Mikrolage punktet nicht nur durch Freizeit und Verkehr, sondern durch absolute Alltagstauglichkeit. Im Umkreis von wenigen hundert Metern finden Sie eine lückenlose Versorgung:

- **GESUNDHEIT:** Apotheke, Allgemeinmediziner und das SRH Gesundheitszentrum sind in 5 Minuten zu Fuß erreichbar.
- **BILDUNG & FAMILIE:** Kindergarten und Grundschule befinden sich in direkter Nachbarschaft bzw. im Ort. Weiterführende Schulen (Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule) sind perfekt über den lokalen Nahverkehr angebunden.
- **URBANER HUB:** Der nahegelegene Rathausmarkt Waldbronn bildet das charmante Zentrum für Erledigungen, Cafés und den schnellen Einkauf zwischendurch.

+++ INVESTMENT-FAZIT & SCHALLSCHUTZ-BONUS +++

Nach Umsetzung der Maßnahmen erwerben Sie eine der am besten durchsanierten 70er-Jahre-Immos der Region! Die Wände sind als dicke Stahlbeton-Schotten gegossen (damaliger höchster Senioren Residenz-Standard). Das sorgt für absolute, untypische Ruhe im Gebäude – man hört Nachbarn schlichtweg nicht! Perfekter Schutz vor Lärmbeschwerden bei WGs oder Vermietung.

+++ MASSIVE BAUWEISE ALS WERTERHALT-GARANT +++

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 220,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | G                             |

## Exposé - Galerie



Zimmer wie vermietet Betten

# Exposé - Galerie



Zimmer wie vermietet Betten



2019 Brennwert Wärmepumpe

# Exposé - Galerie



links Bad, geradeaus Zimmer re



Wohnung 1.OG

# Exposé - Galerie



Flur: großzügig



2022 Eingangstür

# Exposé - Galerie



Mikrolage: 500m Entfernung



Herd Abluft, Waschmaschine

# Exposé - Galerie



Bonus Abstellplatz vor Küche



Eingang: Flur über beide Zimme

# Exposé - Galerie



saniertes Bad und Elektrik



2019 Brennwert Wärmepumpe

# Exposé - Galerie



2019 Brennwert Wärmepumpe



2019 Brennwert Wärmepumpe



# Exposé - Galerie



Zimmer links Balkon

