

Vermietete Maisonette-Wohnung - zufriedener Mieter



Allgemein:

Objektnr. extern: MN-1558
Nutzungsart: Wohnen
Objektart: Wohnung (Etage)
Ort: 78199 Bräunlingen
Wohnfläche: 60,00 m²
Anzahl Zimmer: 4,0
Anzahl Badezimmer: 1,0

Stand vom: 17.09.2026
Vermarktungsart: Kauf
Baujahr: 1994
Verfügbar ab: vermietet
Etage: 2
Anzahl Schlafzimmer: 2,0
Anzahl Stellplätze: 1,0

Preise:

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2033-06-21
Baujahr Heizung:	1994	Wertklasse:	D
Primärer Energieträger:	GAS	Energieverbrauchskennwert:	130.00 kWh/m²/a

Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines in konventioneller Bauweise errichteten Wohnhauses, welches in versetzter Ebene erbaut wurde. Über ein angenehm breites Treppenhaus erreichen Sie die hier angebotene Wohnung. Im Untergeschoss stehen im dafür vorgesehenen Keller die Waschmaschinen und Trockner der jeweiligen Wohnungen.

Bedingt durch die Ortsrandlage sowie der großzügigen Freifläche vor dem Gebäude genießen Sie aus den Fenstern einen weiten und angenehmen Ausblick. Bereits während der Errichtungsphase wurde der Dachspitzbereich dieser Wohnung zusätzlich ausgebaut, sodass sich eine tatsächlich größere Wohnfläche ergibt, als in den offiziellen Unterlagen ausgewiesen ist.

Die gesamte Wohnanlage wird zuverlässig durch einen Hausmeisterservice betreut. Ein zur Wohnung gehörender Kfz-Stellplatz ist vorhanden und bereits im Kaufpreis enthalten.

Aktuell ist die Wohnung vermietet und der Mieter möchte weiterhin dort wohnen. Die Mieteinnahmen betragen 5.520,00 € (Kaltmiete)/p.a.

Sie kommen schneller zu einer Besichtigung, wenn Sie gleich im Vorfeld Ihrer Anfrage Ihre komplette Anschrift mitteilen.

Lage:

Bräunlingen ist eine charmante Stadt im Schwarzwald-Baar-Kreis in Baden-Württemberg und bietet eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und gut erreichbarer Infrastruktur. Eingebettet in eine landschaftlich reizvolle Umgebung mit Wäldern, Wiesen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten eignet sich der Standort ideal für alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu wollen.

Die Stadt zählt rund 6.000 bis 7.000 Einwohner und überzeugt durch ein gewachsenes, familienfreundliches Umfeld mit einem angenehmen, überschaubaren Ortsbild. Vor Ort stehen Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung, darunter Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie Gastronomie und Dienstleistungsangebote. Kindergärten und Schulen sind in der Stadt bzw. im näheren Umfeld vorhanden und machen den Standort auch für Familien interessant.

Dank der verkehrsgünstigen Lage im regionalen Netz sind die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte gut erreichbar. Insgesamt bietet Bräunlingen eine ausgewogene Mischung aus ländlicher Wohnlage, solider Grundversorgung und guter Erreichbarkeit.

Ausstattung:

Nach Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Dielenbereich, von dem aus sich der Tagesbereich nahezu automatisch erschließt. Offen und doch als Raum optisch abgetrennt, befindet sich schräg gegenüber dem Eingang, die Küche. Zwei in L-Form

angeordnete Küchenzeilen bieten komfortable Arbeitsflächen und Stauraum; ein großes Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht. An die Küche tretend öffnet sich der gegliederte Wohn-Ess-Bereich. Durch die Dachschrägen ergibt sich eine natürliche Strukturierung der Möblierung. Stirnseitig des Essbereichs gelangen Sie auf den Balkon mit freiem Blick ins Grüne und auf angrenzende Felder. Zurück über den Dielenbereich begeben Sie linker Hand das Tageslichtbad; ausgestattet mit einer Badewanne inklusive Duschabtrennung, WC und Waschbecken. Schräg gegenüber gelangen Sie in den ersten Schlafbereich, welches als Schlaf- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Weiter über den Flur gelangen Sie in den nächsten Schlafbereich; dieser überzeugt besonders durch die Sichtbalken der Satteldachkonstruktion und einer behaglichen Atmosphäre. Dachflächenfenster sorgen hier für eine gute Belichtung. Zurück in den Flur erreichen Sie über eine platzsparende Raumpartreppe den offen gestalteten, ausgebauten Studiobereich. Ein idealer Platz auch für die Homeoffice-Arbeitsplatz-Integration.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt gepflegt und wird durch den Mieter sehr sorgsam behandelt. Unterschiedliche Bodenbeläge unterstreichen den individuellen Charakter der Räume.

Ideal für Kapitalanleger, die in eine solide vermietete Immobilie investieren möchten.

Ideal für Kapitalanleger, die in eine solide vermietet und einen zuverlässigen und zufriedenen Mieter investieren möchten!

Bilder

Wohnen-Essen_www.villingen.immobilien



Diele_www.villingen.immobilien



Wohnen-Essen_www.villingen.immobilien



Wohnen-Essen_www.villingen.immobilien



Balkon_www.villingen.immobilien



Küche_www.villingen.immobilien



Bad_www.villingen.immobilien



Schlafen-Kind_www.villingen.immobilien



Schlafen_www.villingen.immobilien



Flur_www.villingen.immobilien



Studio_www.villingen.immobilien



Studio-Treppe_www.villingen.immobilien

