

## Zuhause ankommen in Blumberg! Helle und moderne 3 Zi.-EG-Wohnung mit 109,66 m<sup>2</sup> WF, Garten + Garage



78176 Blumberg

### Details

ImmoNr	166	Anzahl sep. WC	1
Objekttyp	Erdgeschoss	Baujahr	1981
Kaufpreis	285.000,00 €	Zustand	Gepflegt
Hausgeld	117,00 €	Baujahr lt.	2018
Provisionsfrei	Ja	Energieausweis	
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>	Befuerung	Gas
Anzahl Zimmer	3	Heizungsart	Zentralheizung
Anzahl Schlafzimmer	1	Etagenzahl	3
Anzahl Badezimmer	1	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl

Kabel Sat TV	Ja	Küche	Einbauküche
Stellplätze	1 Garage	Garten	Ja
Terrasse	Ja	Verfügbar ab	01.07.2024

## Beschreibung Exposé

Einziehen und wohlfühlen in bester Lage von Blumberg lautet hier das Motto! Diese traumhafte, lichtdurchflutete 3 Zimmer-Erdgeschosswohnung wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und befindet sich in einem TOP-Zustand. Eine schöne Küche, ein modernes Bad - hier fehlt es wirklich an nichts.

Highlight ist der traumhafte Garten, wo man auch einen tollen Blick über Blumberg genießt. Hier kann man sich sonnen, mit Freunden grillen und fühlt sich wie im Urlaub.

Die Wohnung ist in Absprache zeitnah verfügbar. Das Hausgeld beträgt 1.400 € und wird jährlich vorausgezahlt.

Infrastrukturell bietet Blumberg alle Möglichkeiten und ist in alle Richtungen Verkehrstechnisch sehr gut angebunden.

Der Energieausweis und weitere Unterlagen sind bei der Hausverwaltung angefordert.

## Ausstattung Exposé

Küche in 2017 erneuert  
 Heizung in 2018 erneuert  
 Bad in 2018 erneuert  
 Fenster in 2017 erneuert

Es sind 2 Kellerräume vorhanden. Eine Garage rundet das Angebot ab.

## Lage Exposé

Blumberg ist eine Stadt im Süden des Schwarzwald-Baar-Kreises am südwestlichen Rand der Schwäbischen Alb in Baden-Württemberg. Das Stadtbild ist aufgrund der Historie ungewöhnlich: Blumberg besitzt Züge einer Bergbaustadt, die an Orte im Ruhrgebiet erinnert. Blumberg ist staatlich anerkannter Erholungs-ort.

Die Stadt befindet sich am Schnittpunkt von Baaralb, Randen und Hegualb, eingebettet im Hochtal (700 m. ü. M.) des ehemaligen Urstromtales der Feldbergdonau. Umgeben wird sie von den Hausbergen Eichberg (917 m) und dem Buchberg (876 m), die hier dem südwestlichsten Teil des Albtrauf angehören und geologisch dem Jura zuzuordnen sind. Das breite Tal fällt im Südwesten steil zur Wutach ab, nach Nordosten mit schwachem Gefälle zur Donau. Die alte Straße über das Ried – heute Bundesstraße 27 (B 27) – bildet die

Wasserscheide zwischen Rhein und Donau. Gleichzeitig trennt der Damm, auf dem die B 27 verläuft, das Ried in das Obere und das Untere Ried. Zur besseren Unterscheidung wird das Obere Ried Blumberger Ried, das Untere Ried Zollhausried genannt

Nachbarstadt im Norden ist Donaueschingen, im Osten grenzt Blumberg an den Hegau mit der Festung Hohentwiel und die Stadt Singen im Landkreis Konstanz, im Süden an den Schweizer Kanton Schaffhausen mit der Stadt Schaffhausen am Rheinfluss und südwestlich an den Landkreis Waldshut am Hochrhein. Westlich der Stadt Blumberg gibt es nur eine kleine Verbindungsstraße nach Achdorf zur geologisch und touristisch attraktiven Wutachschlucht.

## Sonstige Angaben Exposé

PFAFF Immobilien - Zuhause ankommen! ist Mitglied im IVD (Immobilien Verband Deutschland) und Ihr IVD-Markt-Experte in der Region Hegau-Bodensee. Zusätzlich sind von der DIA zertifiziert. Alle Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit werden keine Gewähr und Haftung übernommen. Bitte nennen Sie uns bei Anfragen Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Adresse und Telefonnummer, da wir vom Eigentümer beauftragt sind, keine Informationen anonym zu versenden.

Als Immobilienmaklerunternehmen ist PFAFF Immobilien nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) - beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.