

Eigentumswohnung zu verkaufen

Luxuriöse 2-Zimmer  
Eigentumswohnung  
in hochwertiger Bauweise  
am traumhaften Waldrain  
in Bad Dürkheim



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien VS GmbH  
Bickenstraße 7  
78050 Villingen-Schwenningen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7721 29 69 280



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
<hr/>	
Objektbeschreibung	6
<hr/>	
Grundriss & Lagebeschreibung	7
<hr/>	
Bilder	8-10
<hr/>	
Residenz Waldrain	11
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
<hr/>	
Über uns / AGB	14 - 15
<hr/>	



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

## HIGHLIGHTS

---



Einzigartiges Bauensemble in absoluter Top Lage "am Waldrain" in Bad Dürkheim



Verkauft wird 1 luxuriöse Eigentumswohnung mit herausragend ökologischen Standards



Moderne sowie nachhaltige und energieeffiziente Bauweise mit ökologischer Wärmeerzeugung (KfW 55 Standard)



Atemberaubende sowie zeitlose und mediterran angehauchte Architektur mit klaren Linien und edlem Design



Hochwertiger Garagenstellplatz inkl. funkgesteuertes Sektionaltor



Mehrfamilienhaus mit Personenaufzug, Videogegensprechanlage, Wohnungseingangstüren mit Schallschutzklasse 3



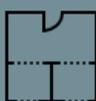
Entspannte Wohnlage am Waldrand in Südhanglage mit Weitblick in Bad Dürkheim - Pure Begeisterung!

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Massivbauweise** als Flachdachhaus aus dem **Sanierungsjahr 2023 - hervorragende Energieeffizienz** (KfW 55 Standard)



Gut aufgeteilte Gesamtwohnfläche von **ca. 75 m<sup>2</sup>** verteilt auf **2 Zimmer**, 1 Schlafzimmer mit WC, 1 offener Wohn- und Essbereich, 1 Badezimmer



Ausreichend Parkmöglichkeit durch moderne **Garagen** mit Sektionaltoren und Funksteuerung - Infrastrukturelle Vorbereitungen für das **Nachrüsten** von **Wallboxen** sind ebenfalls vorhanden



Einzigartiges und **nachhaltiges Wohnkonzept** mit luxuriöser und einmaliger Wohnkultur eines **prestigeträchtigen Anwesens**



Sehr **hoher Freizeitwert** des attraktiven Kurorts **Bad Dürkheim**, mit diversen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten wie bspw. **Kurpark & Solemar, Golfplatz** in unmittelbarer Nähe, **Gemeindezentrum** fußläufig uvm.



**Kaufpreis Wohnung: 374.000 €**  
**Kaufpreis Garage: 25.000 €**  
**Courtage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### **Luxuriöse 2-Zimmer-Eigentumswohnung in hochwertiger Bauweise am traumhaften Waldrain in Bad Dürkheim!**

Erleben Sie ein wahres Kleinod in Bad Dürkheim, eingebettet in eine traumhafte Hanglage am Waldrand mit unvergleichlichem Weitblick. Die Residenz Waldrain ist eine exklusive Wohnanlage, die eine entspannende Atmosphäre und höchsten Luxus vereint. Mit ihrer zeitlosen Architektur, klaren Linien und intelligent gestalteten Lebensräumen bietet sie ein Wohnerlebnis, das selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Zum Verkauf steht eine 75 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Luxus-Eigentumswohnung, die durch ihre großzügige Terrasse beeindruckt. Diese lädt zum Verweilen ein und bietet Ihnen eine bezaubernde Wohlfühlatmosphäre mit herrlichem Ausblick ins Grüne. Hier finden Sie Ihren persönlichen Ort der Begegnung, des Rückzugs und der Erholung.

Die Wohnung in der Residenz Waldrain zeichnet sich durch eine hochwertige Bauweise und exklusive Ausstattung aus. Lichtdurchflutete Räume, ein elegantes Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer schaffen ein Wohnambiente der Extraklasse. Das luxuriöse Bad und die durchdachten Raumkonzepte unterstreichen die hohe Qualität dieser Immobilie.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Energieeffizienz der Wohnanlage, die den KfW 55 Standard erreicht. Ein modernes Hybridsystem aus Luft-Wasser-Wärmepumpe und Gasbrennwerttherme sorgt für eine nachhaltige und kosteneffiziente Energieversorgung.

Zusätzlich bietet die Wohnung einen eigenen Garagenstellplatz, der Ihnen komfortables und sicheres Parken ermöglicht. Diese seltene Kombination aus Luxus, Komfort und Nachhaltigkeit macht die Wohnung zu einem idealen Rückzugsort.

**Unser Fazit:** Diese einzigartige 2-Zimmer-Luxuswohnung in der Residenz Waldrain bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, in einer der besten Lagen Bad Dürkheims zu wohnen. Die gelungene Verbindung von moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und naturnaher Lage schafft ein Zuhause, das höchsten Wohnkomfort garantiert.



# GRUNDRISS



## LAGE BESCHREIBUNG

### Bad Dürkheim – im malerischen Schwarzwald-Baar-Kreis!

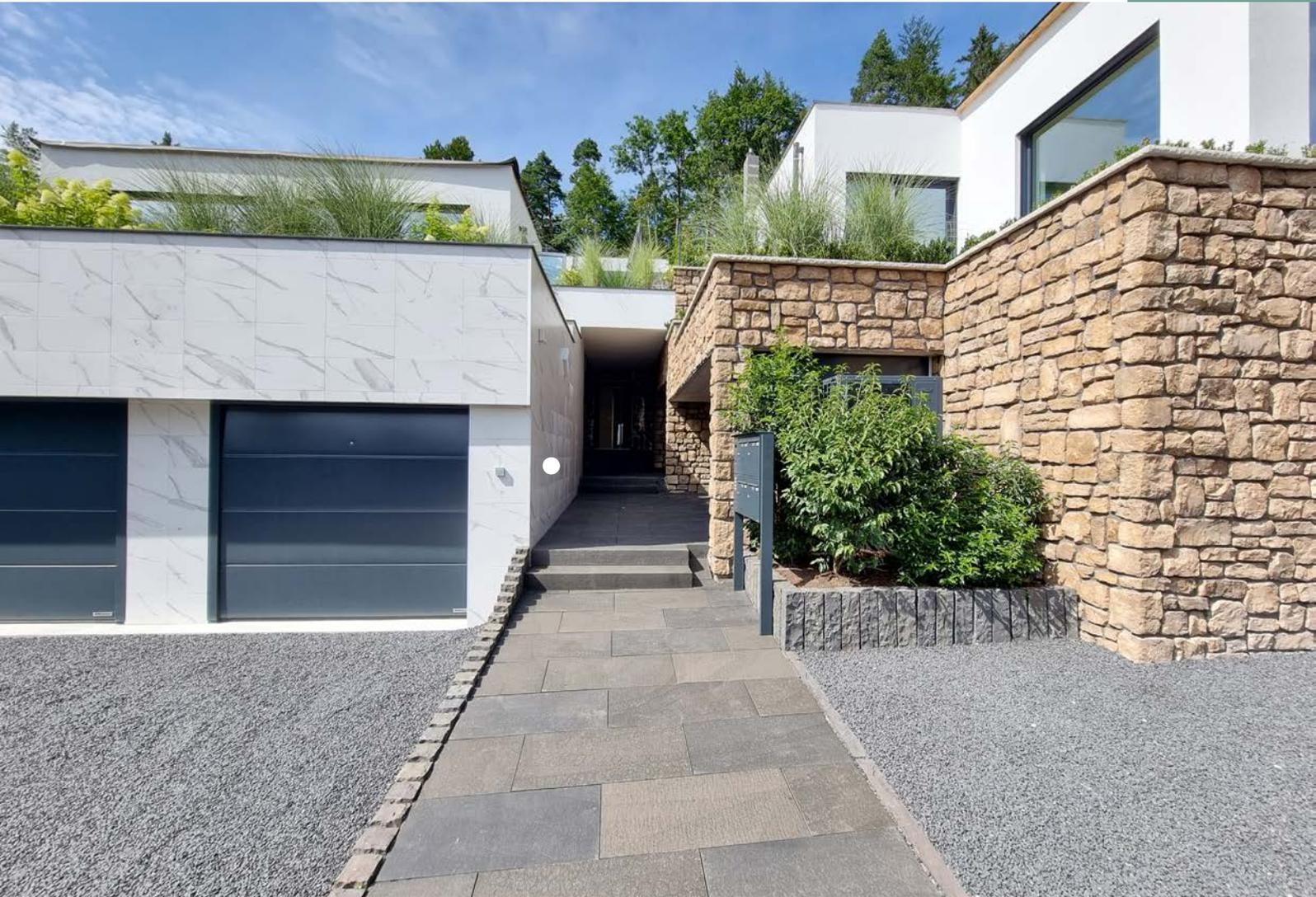
Bad Dürkheim ist drittgrößte Stadt im Schwarzwald-Baar-Kreis in Baden-Württemberg. Sie liegt auf der Hochebene der Baar zwischen dem südlichen Schwarzwald und der Schwäbischen Alb unweit der Donauquelle und der Neckarquelle. Die malerische Umgebung bieten eine Vielfalt an Aktiv-, Kultur- und Genussangeboten. Es gibt regelmäßige Veranstaltungen, Konzerte und Ausstellungen. Die Wohnqualität in Bad Dürkheim ist hoch, denn die Stadt bietet eine sichere und ruhige Umgebung. Ideal für Familien, Senioren und alle, die dem Trubel der Großstadt entfliehen möchten.











## **NACHHALTIGE ARCHITEKTUR HOCHWERTIGES WOHNEN**

### **Sonstige Informationen**

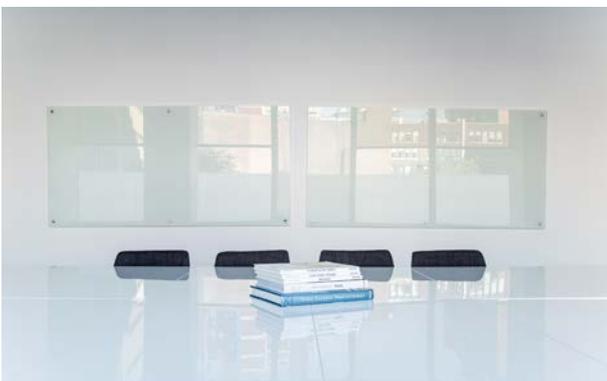
- Dreischeiben-Isolierverglasung mit Raffstores
- Funk-gesteuerte Sektional-Garagentore
- Wohnungseingangstüre mit Schallschutzklasse 3
- Briefkastenanlage mit beleuchteten Namensschildern & Videogegensprechanlage
- Keramisch geflieste Böden und Wände in Bad und WC
- Mehrfach versiegeltes Zweischicht-Einzelstabparkett im Wohnbereich
- Wände mit Glasfasertapete tapeziert
- Fußbodenheizung, gesteuert über Raumthermostate
- Gebäudeheizung durch Hybrid-Anlage (Luft-Wasser-Wärmepumpe und Gasbrennwerttherme)
- Aufzug vorhanden
- Wasserelemente im Außenbereich
- Durchweg hochwertige Materialisierung

# WAS WIR IHNEN BIETEN



## Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. **Als Verkäufer entscheiden Sie dabei selbst, ob wir eine Maklerprovision von Ihnen erhalten und wie hoch diese ausfällt.** Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus.



## Facility Management Beratung

Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements.** Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



## Professionelle Immobilien Bewertung

Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.



## Finanzierungsvermittlung

Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.



## Technische Due Dilligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungszustaus von Immobilien inkl. einer Risikobewertung für die nächsten 10 Jahre ist v.a. beim Ankauf von Bestandsobjekten sinnvoll. **Unsere ausführlichen Analysen und Berichte helfen bei Ihrer Entscheidungsfindung.**



## Verwaltung von Immobilien

Die Verwaltung von gewerblichen Immobilien oder ganzen Liegenschaftskomplexen erfordert die Kompetenz in einer Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und bautechnischen Themen. **Gerne stehen wir Ihnen hierbei als kompetenter Partner zur Verfügung.**



## Bauherrenberatung

Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr **Neu- oder Umbauvorhaben. Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



## Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

# UNSER TEAM

## PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



**MICHAEL SCHLATTER**

GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



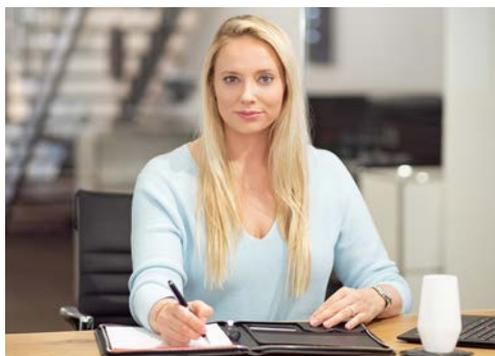
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**MELINA HALLER**

VERKAUF & VERMIETUNG



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



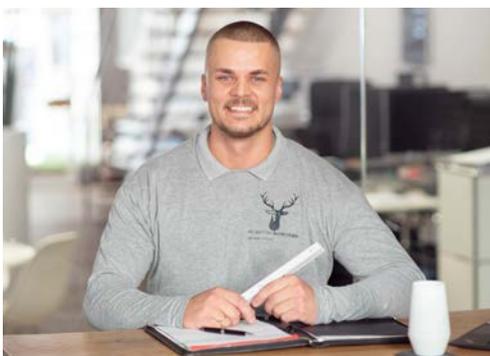
**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



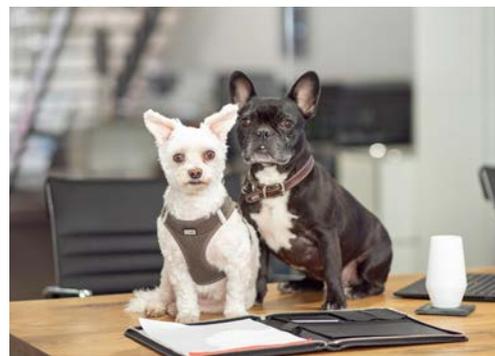
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**BELLA & RUBI**

SICHERHEITSDIENST

*"Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt"*

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## 1. Maklerprovision

Wir versichern Ihnen, dass wir Ihre Daten nur für den internen Bedarf nutzen und nicht an Dritte weitergeben. Die Vormerkung und Zusendung von Angeboten sowie Besichtigungstermine und Auskünfte erfolgen unverbindlich und kostenlos. Bei erfolgreicher Tätigkeit der Schlatter Immobilien GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 2 % zzgl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis. Der Interessent erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben gespeichert werden und ein erfolgsabhängiger Vermittlervertrag, durch Zugang zum Exposé und nach Ablauf der Widerrufsfrist, entsteht. Die Provision ist nach notarieller Beurkundung verdient und fällig innerhalb 7 Tagen.

## 2. Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. ab dem Tag der Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien GmbH, Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut E-Mail: [info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## 3. Schlussbestimmung

Schlatter Immobilien GmbH Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragspartner haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

## 4. Haftungsausschluss

Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Das Exposé basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Exposéverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Die Außen- und stichprobenartigen Innenbegehungen zur Einschätzung des baulichen Zustandes erfolgen anhand der Checklistenbasierten Methodik der Schlatter Immobilien GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien GmbH kann nicht ausschließen, dass über die in den Exposé aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in nicht zugänglichen oder aufgrund von anderen Restriktionen nicht zu besichtigenden Gebäudebereichen bestehen. Für die Richtigkeit der Angaben der vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen übernehmen wir keinerlei Gewähr. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

## Warum Sie sich für uns entscheiden sollten?

Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.



## WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME



Büro Waldshut Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut  
Büro Villingen Bickenstraße 7 in 78050 Villingen



Büro Waldshut +49 (0) 7751 929 90 50  
Büro Villingen +49 (0) 7721 29 69 280



[info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

