



Kirchgeßner Immobiliendienstleistungen  
Am Röhlingshof 2 a  
74722 Buchen  
Tel.: 06281 – 564234

[www.kid-immobilien.de](http://www.kid-immobilien.de)

# Die Alternative zum Neubau, zeitgemäß und kurzfristiger Bezug in Walldürn

**Adresse:** Fridolin-Bischof-Straße 6  
74731 Walldürn



Die gemachten Angaben beruhen auf Basis von Eigentümerauskünften. Für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit, übernimmt die Firma Kirchgeßner Immobiliendienstleistungen, keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.



Kirchgeßner Immobiliendienstleistungen  
Am Röhlinghof 2 a  
74722 Buchen  
Tel.: 06281 – 564234

[www.kid-immobilien.de](http://www.kid-immobilien.de)

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

Unsere Objektangebote basieren auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Ein Zwischenverkauf bzw. –vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

Alle unsere Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für Sie – den Adressaten – bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt in Folge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit dem nachgewiesenen Objekteigentümer zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.

Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später durch Dritte angeboten, erlischt dadurch unser Provisionsanspruch nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern Ihre Vorkenntnis schriftlich geltend zu machen und auf Maklerdienste dieser Anbieter zu verzichten.

Kommt ein Vertragsabschluss über eines der von uns angebotenen Objekte zustande, sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und die Vertragsbedingungen zu nennen. Ein Provisionsanspruch entsteht für uns auch dann, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wurde, die von unserem Angebot nur unwesentlich abweichen und diesen wirtschaftlich gleichwertig sind.

## Widerrufsbelehrung

### **Widerrufsrecht**

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: Kirchgeßner Immobiliendienstleistungen, Am Röhlinghof 2a in 74722 Buchen, Tel.: 06281-564 234, Fax 06281-563 133, Email [kirchgessner@kid-immobilien.de](mailto:kirchgessner@kid-immobilien.de)

### **Widerrufsfolgen**

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

### **Besondere Hinweise**

Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

**Ende der Widerrufsbelehrung**



Kirchgeßner Immobiliendienstleistungen  
Am Röhlinghof 2 a  
74722 Buchen  
Tel.: 06281 – 564234

[www.kid-immobilien.de](http://www.kid-immobilien.de)

### Lage:

Das Wohnhaus, befindet sich in ruhiger Stadtrandlage, angrenzend an Natur und Felder, in einer Familiensiedlung von **Walldürn**.

Walldürn erschließt sich im Wesentlichen, mit seinen ca. 11.900 Einwohnern, über die Bundesstraßen B 27 und B 47. Bekannt ist Walldürn durch seine Bundeswehrkaserne, Werksstandort der Fa. BRAUN (Procter & Gamble) und als Wallfahrtsstadt. In Verbindung mit Buchen, genießt Walldürn ein großes Einzugsgebiet für den Arbeitsmarkt mit renommierten, nationalem und internationalem Know-how.

Einkaufsmöglichkeiten:	Fachmärkte in den Einkaufszentren, Discounter, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
Schulen:	Von Grundschule, Hauptschule, Realschule, Wirtschaftsgymnasium und Berufskolleg
Ärzte:	Alle Fachbereiche, Krankenhaus, Apotheken und Seniorenheime
Arbeitswelt:	Industrie, Handel, Handwerk, Dienstleistung
Verkehrswegen:	B27, Autobahn A81 Auffahrt Tauberbischofsheim (ca. 20 km) Osterburken (ca. 30 km)

### Objektbeschreibung:

Zum Kauf angeboten wird hier ein massiv erstelltes Zweifamilienhaus, Baujahr 1999, mit ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf das Erdgeschoss und das Dachgeschoss mit je ca. 125 m<sup>2</sup> aufteilen. Das Untergeschoss ist bereits zum Wohnraum ausgebaut, jedoch nicht in der Wohnfläche berücksichtigt und bedeutet zusätzlichen Wohnraum. Die Besonderheit des Gebäudes ist die bereits getätigte Aufteilung in 2 rechtlich selbständige 3,5 Zimmer-Eigentumswohnungen. So könnte jede Wohneinheit eigens gekauft und verkauft werden. Die Ausstattung der 3 Wohnebenen ist mit geschmackvollen Laminat- und Vinylböden, Putzwänden und abgehängten Decken, zum Teil mit Einbauspots ausgestattet. Bei der Bausubstanz treffen Sie auf zeitgemäßen Wärmeputz mit 16 cm Dämmung, der die Gebäudehülle energiesparend verpackt und die Fußbodenheizung, in allen Räumen, mit einer Luftwärmepumpe zur Wirkung bringt. Die Photovoltaikanlage mit 18 kWp und inkludiertem 15 KW Speicher, rundet das Energiepaket ab.

Als Extras sind die beiden Kaminöfen und die vorhandenen 2 Einbauküchen sowie das Gartenhaus mit Sommerküche im Garten von dem 890 m<sup>2</sup> großen Grundstück aufzuführen.

Mit überschaubarem Aufwand haben 2 Familien, aber auch der Kapitalanleger mit 2 Eigentumswohnungen die Möglichkeit, ohne Baustress mit Handwerkern und zusätzlichen Kosten, kurzfristig einzuziehen bzw. die beiden Wohnungen zu vermieten.

**Kaufpreis: 729.000.-- Euro**

Zuzüglich 3,57 % Nachweis- / Vermittlungsgebühr inkl. MwSt., seitens des Käufers

Die gemachten Angaben beruhen auf Basis von Eigentümerauskünften. Für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit, übernimmt die Firma Kirchgeßner Immobiliendienstleistungen, keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.



Kirchgeßner Immobiliendienstleistungen  
Am Röhlingshof 2 a  
74722 Buchen  
Tel.: 06281 – 564234

[www.kid-immobilien.de](http://www.kid-immobilien.de)

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

Unsere Objektangebote basieren auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Ein Zwischenverkauf bzw. –vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

Alle unsere Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für Sie – den Adressaten – bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt in Folge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit dem nachgewiesenen Objekteigentümer zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.

Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später durch Dritte angeboten, erlischt dadurch unser Provisionsanspruch nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern Ihre Vorkenntnis schriftlich geltend zu machen und auf Maklerdienste dieser Anbieter zu verzichten.

Kommt ein Vertragsabschluss über eines der von uns angebotenen Objekte zustande, sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und die Vertragsbedingungen zu nennen. Ein Provisionsanspruch entsteht für uns auch dann, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wurde, die von unserem Angebot nur unwesentlich abweichen und diesen wirtschaftlich gleichwertig sind.

## Widerrufsbelehrung

### **Widerrufsrecht**

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: Kirchgeßner Immobiliendienstleistungen, Am Röhlingshof 2a in 74722 Buchen, Tel.: 06281-564 234, Fax 06281-563 133, Email [kirchgessner@kid-immobilien.de](mailto:kirchgessner@kid-immobilien.de)

### **Widerrufsfolgen**

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

### **Besondere Hinweise**

Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

### **Ende der Widerrufsbelehrung**



Kirchgeßner Immobiliendienstleistungen  
Am Röhlinghof 2 a  
74722 Buchen  
Tel.: 06281 – 564234

[www.kid-immobilien.de](http://www.kid-immobilien.de)



### **Wesentliche Eckdaten:**

Adresse:	Fridolin-Bischof-Straße 6, 74731 Walldürn
Baustil:	Zweifamilienhaus mit 5 PKW-Stellplätzen
Baujahr:	1999
Grundstücksgröße:	ca. 890 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt:	ca. 250 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	7
Ausstattungen:	Vinyl- und Laminatböden sowie Putzwände und -decken
Heizung:	Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
Fenster:	Kunststoff-Isolierverglasung
Fassade:	Putz mit 16 cm Dämmung
Parkmöglichkeiten:	Doppelgarage + Einzelgarage
Extras:	Photovoltaikanlage 18 kWp und 15 KW Speicher, 2 Einbauküchen und Kaminöfen, Gartenhaus mit Sommerküche
Besonderheit:	Wohnhaus ist bereits in 2 selbständige Eigentumswohnungen aufgeteilt. Kellergeschoss zum Wohnraum ausgebaut.

**Kaufpreis: 729.000.-- Euro**

Zuzüglich 3,57 % Nachweis- / Vermittlungsgebühr inkl. MwSt., seitens des Käufers



Kirchgeßner Immobiliendienstleistungen  
Am Röhlinghof 2 a  
74722 Buchen  
Tel.: 06281 – 564234

[www.kid-immobilien.de](http://www.kid-immobilien.de)

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

Unsere Objektangebote basieren auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Ein Zwischenverkauf bzw. –vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

Alle unsere Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für Sie – den Adressaten – bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt in Folge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit dem nachgewiesenen Objekteigentümer zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.

Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später durch Dritte angeboten, erlischt dadurch unser Provisionsanspruch nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern Ihre Vorkenntnis schriftlich geltend zu machen und auf Maklerdienste dieser Anbieter zu verzichten.

Kommt ein Vertragsabschluss über eines der von uns angebotenen Objekte zustande, sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und die Vertragsbedingungen zu nennen. Ein Provisionsanspruch entsteht für uns auch dann, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wurde, die von unserem Angebot nur unwesentlich abweichen und diesen wirtschaftlich gleichwertig sind.

## Widerrufsbelehrung

### **Widerrufsrecht**

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: Kirchgeßner Immobiliendienstleistungen, Am Röhlinghof 2a in 74722 Buchen, Tel.: 06281-564 234, Fax 06281-563 133, Email [kirchgessner@kid-immobilien.de](mailto:kirchgessner@kid-immobilien.de)

### **Widerrufsfolgen**

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

### **Besondere Hinweise**

Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

**Ende der Widerrufsbelehrung**