

Wohnung zu verkaufen

Charmante 3,5 Zimmer
Dachgeschosswohnung
in bester Lage von
Bad Dürkheim



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien VS GmbH

Bickenstraße 7

78050 Villingen-Schwenningen

www.schlatter-immobilien.de

Telefon: + 49 7721 29 69 280



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts

4 - 5

Objektbeschreibung

6

Grundriss & Lagebeschreibung

7

Bilder

8-10

Immobilienblattdatenblatt

11

Was wir Ihnen bieten

12 - 13

Über uns / AGB

14 - 15



HIGHLIGHTS

- ✓ **Stilvolle und sehr gepflegte Wohneinheit in einem 10-Parteien-Haus gelegen im 4. Obergeschoss ohne Personenaufzug**
- ✓ **2021 umfangreich und qualitativ hochwertig saniert; neue Bodenbeläge, moderne Einbauküche**
- ✓ **Praktischer Stauraum durch eigenes Kellerabteil und zusätzlichen Abstellraum in der Wohnung**
- ✓ **Großzügiger Balkon in ruhiger Nachbarschaft mit hohem Freizeitwert**
- ✓ **Perfekt geeignet sowohl als Kapitalanlage, als auch zur Eigennutzung mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten**
- ✓ **Sehr ruhige und ansprechende Wohngegend mit unmittelbarem Bezug zur Natur**
- ✓ **Hohe Attraktivität der Gemeinde Bad Dürkheim als Luftkurort mit hoher Bekanntheit**



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus (10 Parteien) aus dem Jahr 1982 **in Massivbauweise** mit moderner Grundrissgestaltung



Gut aufgeteilte Gesamtwohnfläche von **ca. 89 m²** verteilt auf **3,5 Zimmer**, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 1 Abstellraum sowie 1 Balkon



Die Haustechnik nutzt ein **Blockheizkraftwerk** (BHKW) für effiziente Strom- und Wärmeerzeugung



Attraktive Möglichkeiten zur Eigennutzung sowie zur Vermietung



Harmonische Hausgemeinschaft mit professioneller Hausverwaltung und Hausmeister- sowie Reinigungsdienst; **sehr gepflegtes Gesamtobjekt mit schöner Gesamtanlage**



Kaufpreis inkl. TG-Stellplatz: 229.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Charmante 3,5 Zimmer Dachgeschosswohnung in Traumlage von Bad Dürkheim zu verkaufen

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Bad Dürkheim! Ob für den Eigenbedarf oder als Kapitalanlage – diese Wohnung bietet Ihnen viele Möglichkeiten. Zum Verkauf steht eine geschmackvoll renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten 10-Parteien-Hauses ohne Personenaufzug.

Die Wohnung wurde 2021 umfassend und hochwertig renoviert und überzeugt durch ihre moderne Ausstattung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 89 m² bietet sie ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein helles Tageslichtbad, eine neue Einbauküche, ein geräumiges Wohnzimmer, ein gemütliches Esszimmer, ein ruhiges Schlafzimmer sowie einen zusätzlichen Abstellraum. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon, welcher Ihnen einen herrlichen Rückzugsort im Freien bietet.

Die Kombination aus stilvoll modernem Design und traditionellem Charme schafft eine einladende Atmosphäre. Die ruhige Nachbarschaft und die gepflegte Wohnanlage runden das Gesamtbild ab. Die Wohnung verfügt zudem über ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

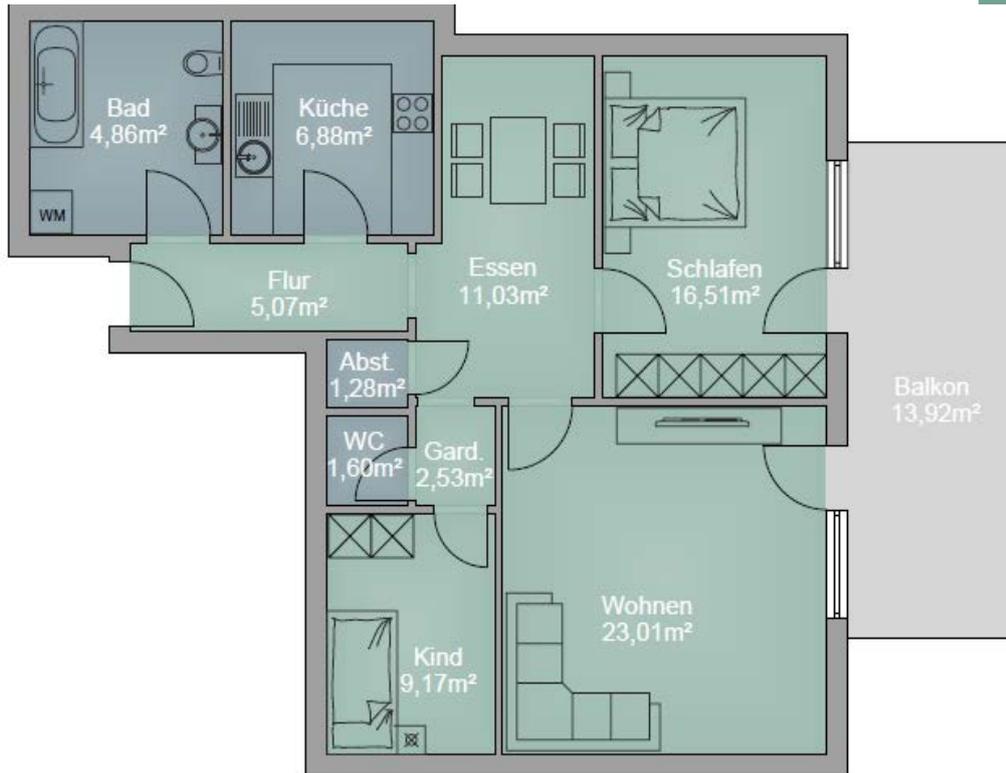
Ob als neues Zuhause oder als Kapitalanlage – diese Wohnung erfüllt beide Zwecke hervorragend. Der bevorstehende Auszug des aktuellen Mieters bietet dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, die Wohnung zeitnah selbst zu beziehen oder sie zu marktüblichen Konditionen zu vermieten.

Das Gebäude selbst wird von einer engagierten Verwaltung und einer harmonischen Miteigentümergeinschaft gepflegt, und die Instandhaltungsrücklage wird fortlaufend gebildet. Dies sorgt für zusätzliche Sicherheit und Komfort.

Unser Fazit: Diese seltene Gelegenheit in Bad Dürkheim bietet Ihnen eine wertstabile Immobilie in einer attraktiven Lage mit direkter Anbindung zur Natur. Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



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.









Immobilienblatt

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	2-fach verglast aus Holz
Rollläden	Unterputzrollläden
Haustechnik	
Heizung	Blockheizkraftwerk
Heizart	Radiatoren
Sonstiges	Abschließbare Kellerräume
Generelles	
Baujahr	ca. 1982
Anzahl PKW-Stellplätze	1 PKW-Tiefgaragenstellplatz
Anzahl Zimmer	3,5 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 1 Abstellraum, 1 Küche, 1 Kellerraum
Wohnfläche	ca. 89 m ²
Besonderheiten	1 Balkon welcher über das Schlafzimmer und das Wohnzimmer zugänglich ist



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

WAS WIR IHNEN BIETEN



Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus. Auch hier gilt unser Motto: **SPÜRBAR ANDERS**



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.



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“).



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.



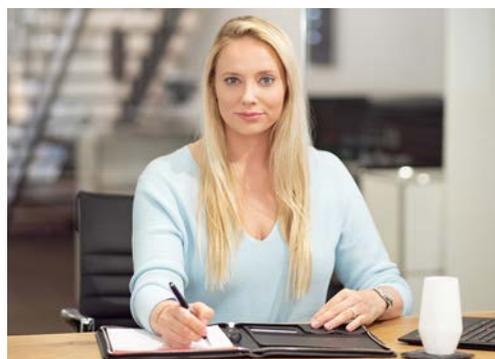
DAVIDE ROSATO

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



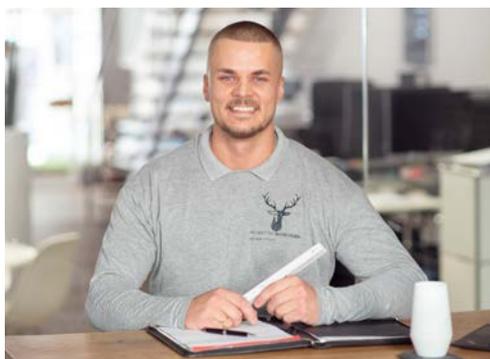
LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



KAZIMIERZ MROCZYK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



FABIENNE LENOCI

PLANUNG & BAUAUSFÜHRUNG

„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 3 % 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 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
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

