

**Braun**

*Immobilien*

Braun Immobilien – Steinkirchring 52 – 78056 VS-Schwenningen

E-Mail: [info@kerstinbraun-immobilien.de](mailto:info@kerstinbraun-immobilien.de)

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

Tel: 07720-973722



**Freistehendes Einfamilienwohnhaus in  
naturverbunder Wohnlage von Bad Dürkheim-  
Unterbaldingen**

|                       |                                                                       |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Objektnummer</b>   | 4-7382                                                                |
| <b>Anschrift</b>      | Föhrenstraße 6<br>78073<br>Bad Dürkheim<br>Schwarzwald<br>Deutschland |
| <b>Baujahr</b>        | 1962                                                                  |
| <b>Grundstück</b>     | 407,00 m <sup>2</sup>                                                 |
| <b>Wohnfläche</b>     | ca. 115,00 m <sup>2</sup>                                             |
| <b>Zimmeranzahl</b>   | 5,5                                                                   |
| <b>Kaufpreis</b>      | 258.000,00 €                                                          |
| <b>Maklercourtage</b> | 3,57 % inkl. 19 %<br>MwSt.                                            |



## OBJEKTDESCHEIBUNG

Sonniges und ruhiges Wohnen kombinieren sich zu einem Wohlfühlhaus mit vielseitigen und individuellen Nutzungsmöglichkeiten. Wir haben Ihr neues Zuhause!

Grün eingebettet, in ruhiger und naturverbundener Ortsrandlage von Bad Dürkheim-Unterbaldingen, erwartet Sie dieses nicht alltägliche Haus. Familiengerecht, mit einem herrlich sonnigen Garten schaffen Sie sich hier Ihr neues Zuhause. Das von der Sonne verwöhnte Grundstück mit ca. 407 m<sup>2</sup> bietet Ihnen viele Nischen und Raum, um das Leben im Wohnhaus und im Garten so richtig genießen zu können. Lassen Sie abends bei einem Glas Wein im Garten bzw. bei einem idyllischen Blick ins Grüne den Tag ausklingen – wir haben Ihnen im Garten ein sonniges Plätzchen reserviert.

Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 115 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen und 5 Zimmer, erleben Sie hier ein ausreichendes Raum- und Platzangebot – ein ideales Heim für Ihre Familie.

Im Erdgeschoss befinden sich zum einen neben dem Eingangsbereich mit kleinem Windfang das Treppenhaus. Zum anderen ein Schlafzimmer, ein geräumiges Wohn-/Esszimmer, ein Badezimmer mit separatem WC und eine Küche, von welcher Sie in das absolute und besonders erwähnenswerte »Highlight« dieser Immobilie treten: dem sehr ansprechenden und beheizbaren Wintergarten, das Ihnen zusätzliches behagliches Wohnvergnügen verspricht.

Das Dachgeschoss empfängt Sie über das Treppenhaus mit einem Flur, von welchem sich drei weitere Wohnräume nebst Abstellraum erschließen.

Des Weiteren steht für Ihren Fuhrpark eine geräumige Garage nebst elektrischem Torantrieb sowie eine angelegte Hoffläche auf dem Grundstück zur Verfügung. Im Untergeschoss des Wohnhauses, stehen neben einem Öltankraum und Heizungsraum, weitere Kellerräume und Stauräume zur Verfügung. Auch die Garage ermöglicht mit einem zusätzlichen Dachspitz, eingedeckt mit Ziegeln, eine weitere Abstellfläche. Ein Gartenhaus, für diverse Gartenutensilien, rundet dieses tolle Immobilienangebot ab.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. In den letzten Jahren wurden fortlaufend liebevoll kleinere Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Dennoch müssen diverse Renovierungen bzw. Modernisierungen, vornehmlich im Innenbereich, vorgenommen werden, um den heutigen Anforderungen an Optik und Technik zu genügen.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Ölzentralheizung (Baujahr 1981). Der Heizkessel ist defekt und muss entsprechend repariert oder ausgetauscht werden.

Ihre Ansprüche an ein familiengerechtes und praktisches Wohnen werden mit diesem Anwesen in jeder Hinsicht erfüllt.

### ECKDATEN

|                                |                                          |
|--------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Objektart</b>               | Wohnhaus                                 |
| <b>Kategorie</b>               | Freistehendes Einfamilienhaus            |
| <b>Baujahr</b>                 | 1962                                     |
| <b>Wohnfläche (ca.)</b>        | ca. 115,00 m <sup>2</sup>                |
| <b>Grundstücksfläche (ca.)</b> | 407,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer</b>                  | 5,5                                      |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>       | 1                                        |
| <b>Objektzustand</b>           | Gepflegt                                 |
| <b>Garage</b>                  | Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb |
| <b>Provision</b>               | 3,57 % inkl. 19 % MwSt.                  |

### ENERGIEAUSWEIS

|                                   |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| <b>Energieausweisart</b>          | Bedarfsausweis                |
| <b>Objekttyp</b>                  | Wohngebäude                   |
| <b>Endenergiebedarf</b>           | 302,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| <b>Energieeffizienzklasse</b>     | Klasse H                      |
| <b>Baujahr lt. Energieausweis</b> | 1962                          |
| <b>Primärenergieträger</b>        | Öl                            |
| <b>Energieausweis</b>             | Ausgestellt ab 01.05.14       |
| <b>Energieeinsparverordnung</b>   | Energieeinsparverordnung 2014 |
| <b>Ausstelldatum</b>              | 04.11.2014                    |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | 03.11.2024                    |
| <b>Heizungsart</b>                | Zentralheizung                |
| <b>Energieträger</b>              | Öl                            |



## **LAGEBESCHREIBUNG**

Die Gemeinde Unterbaldingen mit ca. 884 Einwohner (Stand 30.06.2022) ist ein Ortsteil von Oberbaldingen. Die Gemeinde Oberbaldingen ist ein Stadtteil der Stadt Bad Dürkheim im Schwarzwald-Baar-Kreis in Baden-Württemberg. Die Immobilie selbst liegt in ruhiger und naturverbundener Wohnlage von Unterbaldingen.

Die nächstgrößeren Städte sind Geisingen etwa 6,5 km südlich, Donaueschingen etwa 10 km westlich und Bad Dürkheim etwa 11 km. Eine Grundschule (Ostbaarschule), ein Kindergarten, eine Kirchengemeinde und diverse Oberbaldinger Vereine sind in Oberbaldingen platziert. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich u. a. in den Städten im nahegelegenen Umkreis.

Bad Dürkheim ist ein Kurort im Schwarzwald und besonders wegen des höchstgelegenen Solebades Europas bekannt. Das Städtchen mit etwa 13.000 Einwohnern bietet alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie auch zahlreiche Freizeitaktivitäten in fußläufiger Umgebung. Die Nähe zur Natur zieht

jährlich zahlreiche Touristen an. Die nächstgrößere Stadt ist Villingen-Schwenningen und auch zum schweizerischen Schaffhausen sind es nur etwa 40 km. Aufgrund der Nähe zur Autobahn haben Sie hier außerdem ideale Anbindungen sowohl nach Singen als auch nach Konstanz oder Freiburg.

## **AUFTEILUNG**

### **Untergeschoss:**

- Diverse Kellerräume
- Öltankraum
- Heizungsraum

### **Erdgeschoss:**

- Windfang
- Treppenhaus
- Schlafzimmer
- Wohn-/Esszimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Küche
- Wintergarten

**Dachgeschoss:**

- Flur
- 3 weitere Zimmer
- Abstellraum

**Extras:**

- Freistehend
- Wintergarten
- Garage
- Garten
- Unterkellert
- Gartenhaus

**SONSTIGES**

**Kaufpreis:** 258.000,00 €

**Zimmer:** 5,5

**Wohnfläche:** ca. 115 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1962

**Bezug:** kurzfristig bzw. nach Vereinbarung

**Sonstiges:** Freistehend, Wintergarten, Garage, Garten, Unterkellert, Gartenhaus

**Endenergiebedarf:** 302,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Provision:** 3,57 % inkl. 19 % MwSt.; verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.  
Wir weisen darauf hin, dass wir ebenfalls einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen haben.

**Referenznummer:** 4-7382

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage: [braun-immobilien-vs.de](http://braun-immobilien-vs.de)

Sämtliche Angaben beruhen auf den Informationen des Auftraggebers. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird von Braun Immobilien nicht übernommen.

Braun Immobilien natürlich auch auf Facebook und Instagram! Einfach Braun Immobilien in der Suche bei Facebook oder Instagram eingeben und „gefällt mir“ drücken bzw. uns abonnieren. Alle neuen Objekte werden dort gepostet. So bleiben Sie immer auf dem neuesten Stand.

IMPRESSIONEN



Freistehendes Einfamilienwohnhaus, BD-Unterbaldingen



Freistehendes Einfamilienwohnhaus, BD-Unterbaldingen





Freistehendes Einfamilienwohnhaus, BD-Unterbaldingen



Freistehendes Einfamilienwohnhaus, BD-Unterbaldingen



Freistehendes Einfamilienwohnhaus, BD-Unterbaldingen, Flur EG



Freistehendes Einfamilienwohnhaus, BD-Unterbaldingen, Flur EG





Freistehendes Einfamilienwohnhaus, BD-Unterbaldingen, Bad EG



Freistehendes Einfamilienwohnhaus, BD-Unterbaldingen, Schlafzimmer EG



Freistehendes Einfamilienwohnhaus, BD-Unterbaldingen, Küche



Freistehendes Einfamilienwohnhaus, BD-Unterbaldingen, Wintergarten EG





Freistehendes Einfamilienwohnhaus, BD-Unterbaldingen, Flur DG



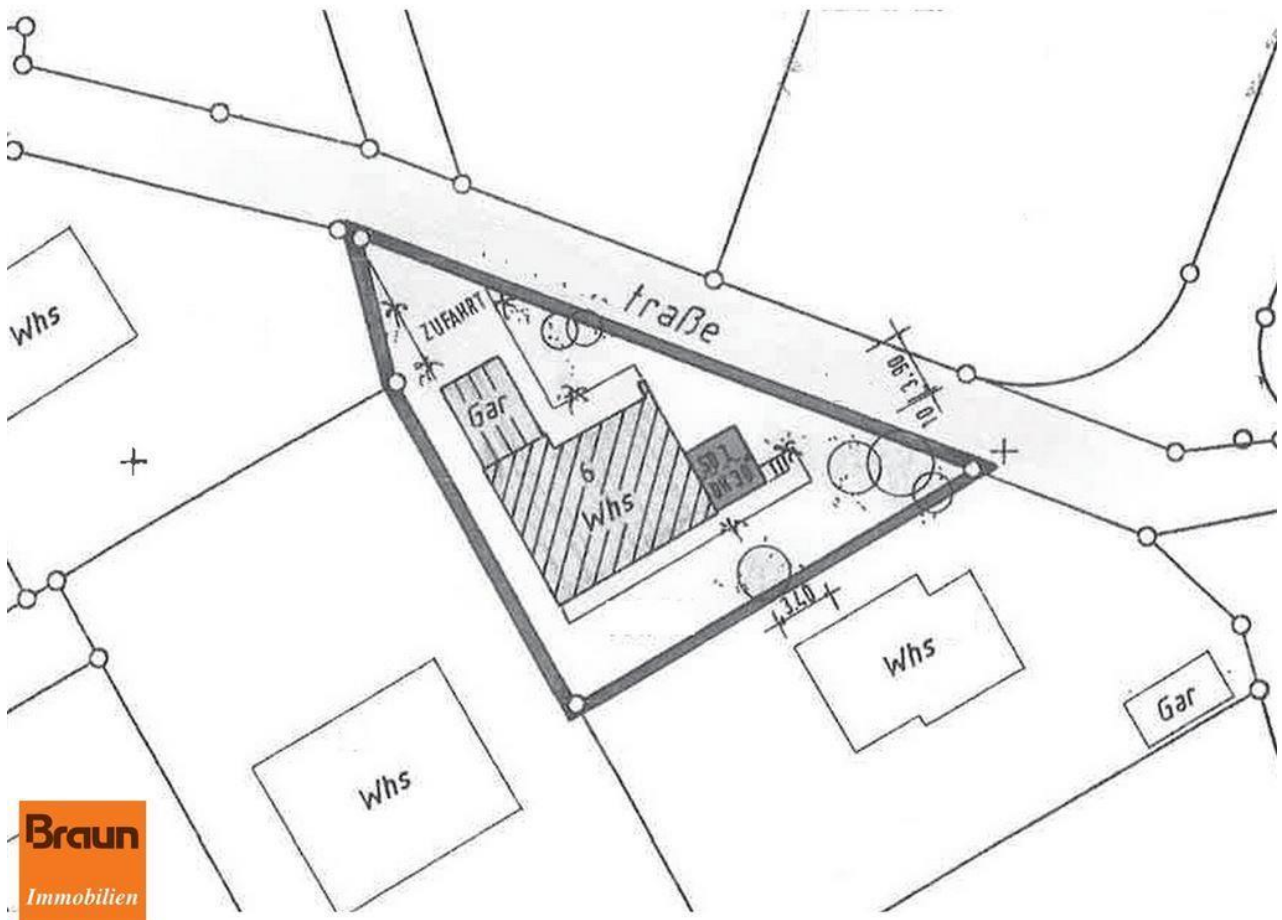
Freistehendes Einfamilienwohnhaus, BD-Unterbaldingen, Zimmer DG



Freistehendes Einfamilienwohnhaus, BD-Unterbaldingen, Zimmer DG



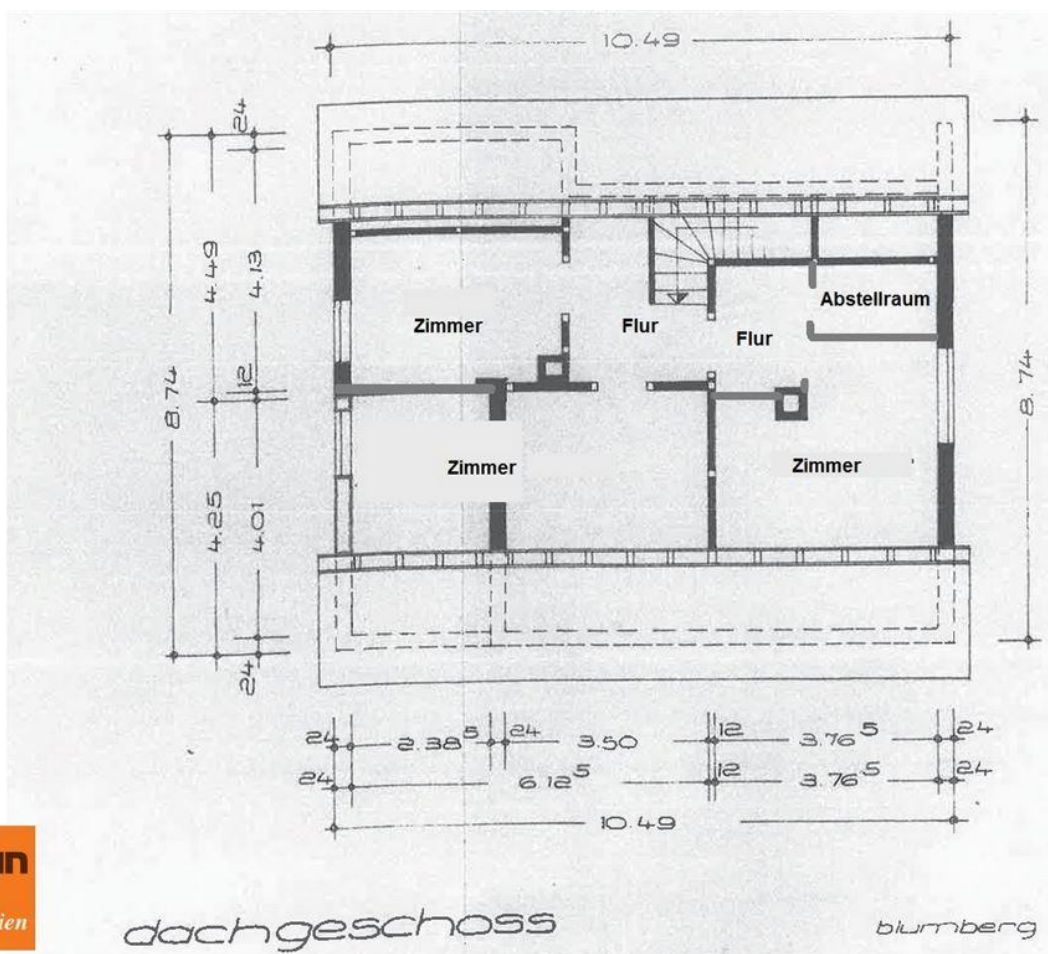
GRUNDRISSSE



Lageplanausschnitt, BD-Unterbaldingen, 4-7382









**Kerstin Braun**  
Dipl. Betriebswirtin (BA)  
Dipl. Sachverständige (DIA)  
Kaufrau in der Grundstücks- und  
Wohnungswirtschaft

Telefon: 07720 973722  
Mobil: 0179-3960726

Steinkirchring 52  
78056 Villingen-Schwenningen

E-Mail: [info@kerstinbraun-immobilien.de](mailto:info@kerstinbraun-immobilien.de) [www.braun-immobilien-vs.de](http://www.braun-immobilien-vs.de)