

Braun

Immobilien

Braun Immobilien – Steinkirchring 52 – 78056 VS-Schwenningen

E-Mail: info@kerstinbraun-immobilien.de

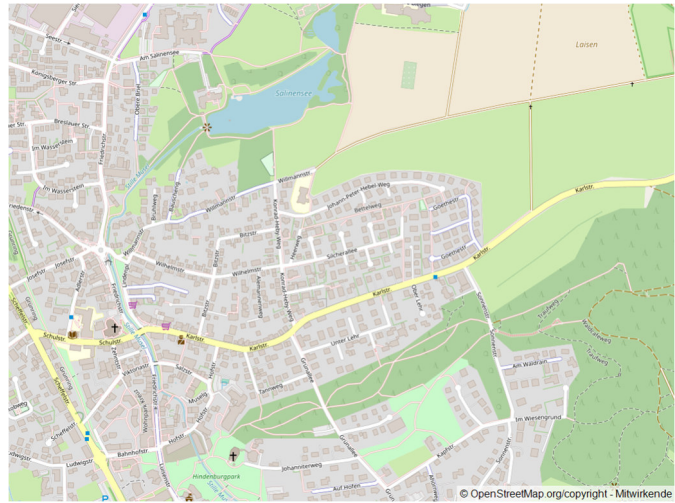
www.braun-immobilien-vs.de

Tel: 07720-973722



**Tolles Wohnungspaket für Ihre Kapitalanlage –
nebeneinanderliegende 1-Zimmer + 2-Zimmer-
Eigentumswohnungen in bevorzugter Wohnlage
von Bad Dürkheim**

Objektnummer	4-7304
Anschrift	Silcherallee 9 78073 Bad Dürrhein Deutschland
Baujahr	1967
Wohnfläche	76,00 m ² (ca. 29 m ² und ca. 47 m ²)
Zimmeranzahl	1-Zimmer + 2-Zimmer
Kaufpreis	149.000,00 €
Hausgeld	371,70 € (155,73 € und 215,97 €)
Maklercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt



OBJEKTbeschreibung

Angeboten wird ein interessantes und nicht alltägliches Wohnungspaket mit 2 nebeneinander liegenden lichtdurchfluteten Eigentumswohnungen im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienwohnhauses in ruhiger, naturverbundener und beliebter Wohnlage von Bad Dürrhein.

Die zwei Wohneinheiten, bestehend aus einer 1-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 29 m² Wohnfläche – leerstehend, sowie einer 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 47 m² Wohnfläche – vermietet, werden als Renditepaket für einen Kaufpreis in Höhe von 149.000,00 € angeboten und bieten eine langfristige Wertsteigerung. Das entspricht einem Quadratmeterpreis im Durchschnitt in Höhe von 1.961 €/m² Wohnfläche.

1-Zimmer-Eigentumswohnung:

Die helle Wohneinheit präsentiert sich in einem modernisierten Zustand und bietet einem Singlehaushalt genügend Platz, um sich wohlfühlen.

Treten Sie ein und gelangen Sie über einen Flur, in welchem sogleich eine moderne Küchenzeile praktisch platziert ist, zum einen rechtsseitig in das geräumige lichtdurchflutete Wohn-/Ess-/ und Schlafzimmer. Zum anderen werden Sie geradewegs in das Badezimmer mit Dusche, WC und Tageslicht geführt.

Die lichtdurchflutete Wohneinheit ist mit Kunststoff-Isolierfenster ausgestattet. Darüber hinaus besitzen zwei große Fenster zudem Rollläden. Der Flur und das Wohn-/Ess-/Schlafzimmer sind mit einem Laminatboden verlegt. Das Badezimmer verfügt über einen hellen Fliesenboden.

Diese Wohneinheit steht leer. Das derzeitige Hausgeld beträgt monatlich: 155,73 Euro.

2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon:

Die helle Wohneinheit präsentiert sich in einem modernisierten Zustand und bietet einem 1–2 Personenhaushalt genügend Platz, um sich wohlfühlen.

Treten Sie ein und gelangen Sie über einen Flur, in welchem sogleich eine moderne Küchenzeile praktisch platziert ist, zum einen linksseitig in das geräumige lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer und in das Schlafzimmer. Zum anderen werden Sie geradewegs in das Badezimmer mit Badewanne, WC und Tageslicht geführt. Das Wohn-/Esszimmer sowie das Schlafzimmer bieten jeweils einen Ausgang auf den sonnenverwöhnten überdachten Balkon.

Die lichtdurchflutete Wohneinheit ist mit Kunststoff-Isolierfenster sowie Isolierfensterelementen ausgestattet. Darüber hinaus besitzen die Fensterelemente im Wohn-/Esszimmer sowie im Schlafzimmer Außenjalousien. Der Flur und das Wohn-/Esszimmer sind mit einem Parkettboden ausgestattet. Das Schlafzimmer ist mit einem Laminatboden verlegt. Das Badezimmer verfügt über einen hellen Fliesenboden.

Diese Wohneinheit ist derzeit mit einem Jahresrohertrag von 5.100,00 Euro (425,00 Euro Kaltmiete/Monat; entspricht 9,04 Euro/m²) sehr gut vermietet. Das derzeitige Hausgeld beträgt monatlich: 215,97 Euro.

Die Beheizung- und Warmwasseraufbereitung dieser Wohneinheit bzw. des Mehrfamilienwohnhauses erfolgt über eine Ölzentralheizung. Ein geräumiger Kellerraum steht der Hausgemeinschaft zur Verfügung. Selbstverständlich verfügt die Wohnanlage über einen Hausmeisterservice für den Innen- und Außenbereich. Zwei zusätzliche Kellerabteile im Untergeschoss runden dies tolles Immobilienangebot ab.

ECKDATEN

Objektart	Eigentumswohnung
Baujahr	1967
Hausgeld	371,70 € (155,73 € und 215,97 €)
Wohnfläche (ca.)	76,00 m ² (ca. 29 m ² und 47m ²)
Zimmer	3 (1-Zimmer-ETW und 2-Zimmer-ETW)
Anzahl Balkone	1 Balkon in der 2-Zimmer-ETW
Objektzustand	Modernisiert, gepflegt
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	137,9 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Baujahr lt. Energieausweis	1967
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	15.11.2019
Energieausweis gültig bis	14.11.2029
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

LAGEBESCHREIBUNG

Die Eigentumswohnungen befinden sich in einer sehr ruhigen und naturverbunden Stadtrandlage, im Osten der Kurstadt Bad Dürkheim, sowie in nächster Nähe zum Kapfwald und zum Kurpark gelegen. Zudem endet die Anliegerstraße in einer Sackgasse.

Zur Innenstadt von Bad Dürkheim sind es 900 Meter, welche in ca. 15 Minuten fußläufig gut zu erreichen ist. Das Gewerbegebiet im Norden der Stadt liegt ca. 2 km Entfernung.

Die Kurstadt Bad Dürkheim befindet sich in der Mitte der Baarhochmulde zwischen Schweningen und Donaueschingen. Bad Dürkheim liegt in einer einmaligen Landschaft in einem der schönsten Feriengebiete und in der interessantesten Naturlandschaft im Süden Baden-Württembergs. Wenn das Ziel Gesundheit, Fitness, Wohlbefinden und Entspannung heißt, ist Bad Dürkheim eine Adresse der ersten Wahl. Denn hier, im Umfeld von Schwarzwald und Baar-Hochebene, kommt praktisch jeder an sein Ziel. Bad Dürkheim ist das einzige Sole-Heilbad im Schwarzwald, das zudem auch als Heilklimatischer Kurort anerkannt ist.

Bad Dürkheim liegt äußerst verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 27, unweit mit den Kreuzungen der B 33 und B 523 und unweit der Nordtangente. Damit ist im Nahbereich sowohl das Oberzentrum Villingen-Swenningen als auch die große Kreisstadt Donaueschingen leicht zu erreichen. Ebenso ist über die Anschlussstelle Tuningen oder über das Autobahndreieck Bad Dürkheim die Bodenseeaubahn A 81 leicht zu erreichen. Auch bis nach Schaffhausen in der Schweiz ist es nicht weit.

AUFTEILUNG

Obergeschoss:

1-Zimmer-Eigentumswohnung:

- Flur mit Küchenzeile
- Wohn-/Ess-/Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC und Tageslicht.

2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon:

- Flur mit Küchenzeile
- Wohn-/Esszimmer mit Balkonausgang
- Schlafzimmer mit Balkonausgang
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Tageslicht.

Untergeschoss:

- 2 Kellerabteile

Extras:

- Küchenzeile
- helle Räume
- ruhige und bevorzugte Wohnlage
- Hausmeisterservice
- Als Ferienimmobilie geeignet.
- zusätzlicher Balkon in der 2-Zimmer-ETW

SONSTIGES

Kaufpreis: Wohnungspaket Kaufpreis: 149.000,00 Euro inklusive zweier Küchenzeilen

Wohnfläche: 1-Zimmer-ETW: ca. 29 m²; 2-Zimmer-ETW ca. 47 m²

Etage: Obergeschoss, nebeneinanderliegende Eigentumswohnungen

Baujahr: 1967

Bezug: 1-Zimmer-ETW leerstehend, kurzfristig bzw. nach Vereinbarung; 2-Zimmer-ETW – vermietet

Sonstiges: Küchenzeile, helle Räume, ruhige und bevorzugte Wohnlage, Hausmeisterservice, als Ferienimmobilie geeignet, zusätzlicher Balkon in der 2-Zimmer-ETW

Endenergieverbrauchskennwert: 137,9 kWh/(m²*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: 4-7304

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

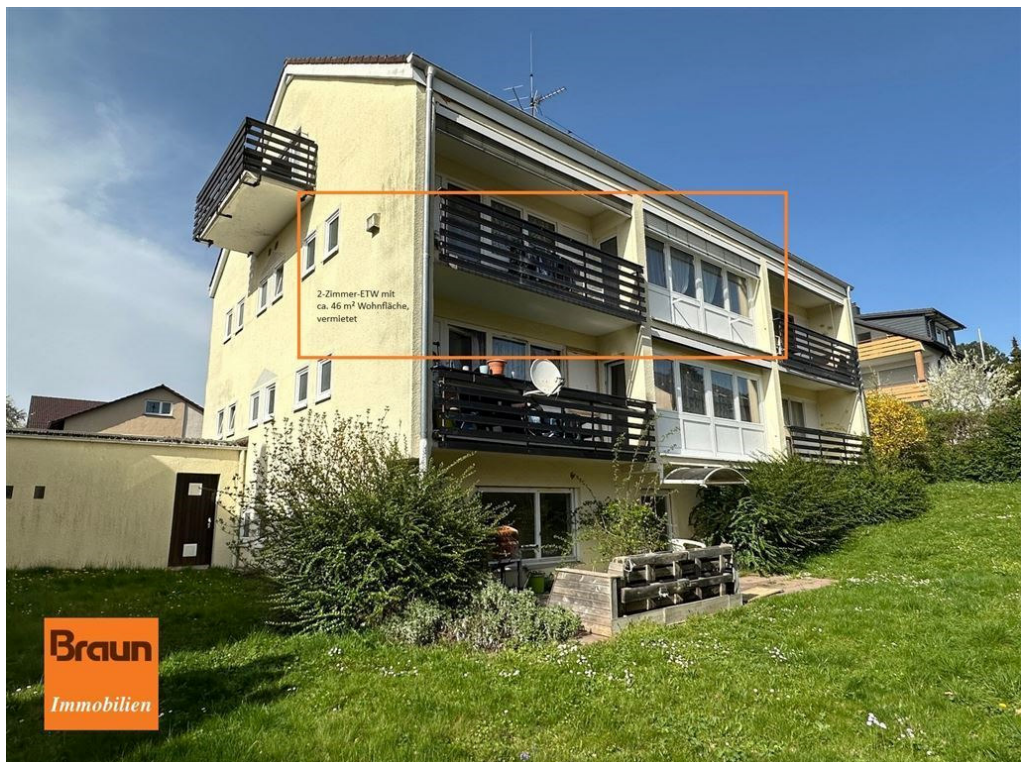
Sämtliche Angaben beruhen auf den Informationen des Auftraggebers. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird von Braun Immobilien nicht übernommen.

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



Wohnungspaket mit 1-Zi. ETW und 2-Zi. ETW, 4-7304



Wohnungspaket mit 1-Zi. ETW und 2-Zi. ETW, 4-7304



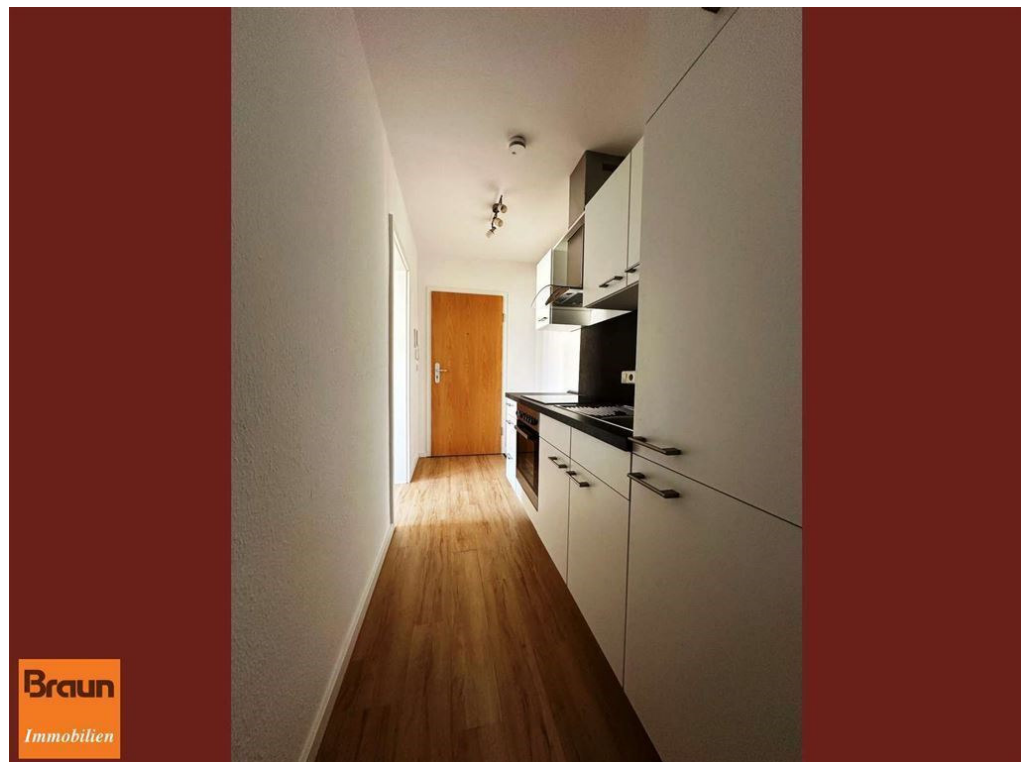
Wohnungspaket mit 1-Zi. ETW und 2-Zi. ETW, 4-7304



Wohnungspaket mit 1-Zi. ETW und 2-Zi. ETW, 4-7304, Hausgang



1-Zi. ETW, BD, 4-7304, Flur/Küche



1-Zi.-ETW, Bad Dürkheim, 4-7304, Flur/Küche



1-Zi. ETW, BD, 4-7304, Flur/Küche



1-Zi.-ETW, Bad Dürkheim, 4-7304, Flur/Küche



1-Zi. ETW, BD, 4-7304, Flur/Küche



1-Zi. ETW, 4-7304, Wohnen/Essen/Schlafen



1-Zi.-ETW, BD, 4-7304, Wohnen/Essen/Schlafen



1-Zi.-ETW, Bad Dürkheim, 4-7304, Bad



2-Zi. ETW, BD, 4-7304, Flur/Küche



2-Zi. ETW, BD, 4-7304, Flur/Küche



2-Zi.-ETW, BD, 4-7304, Wohnen/Essen



2-Zi.-ETW, BD, 4-7304, Wohnen/Essen



2-Zi.-ETW, BD, 4-7304, Wohnen/Essen



2-Zi.-ETW, BD, 4-7304, Schlafen



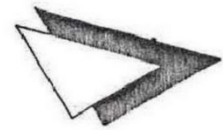
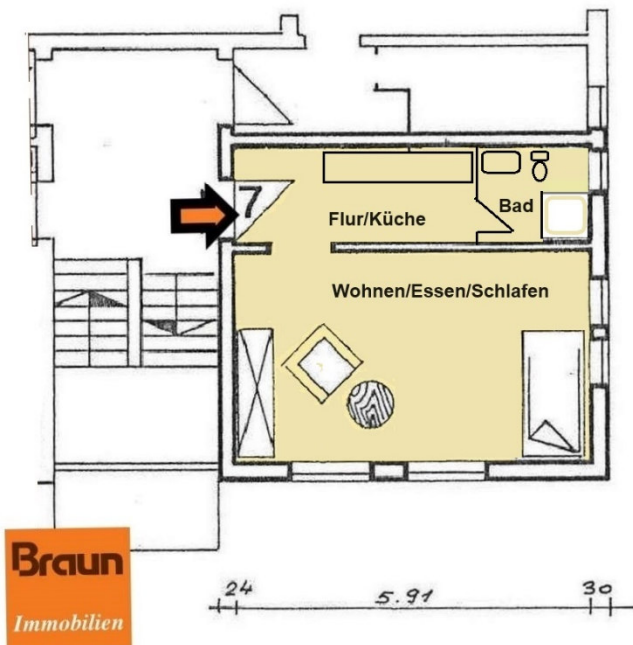
2-Zi.-ETW, BD, 4-7304, Badezimmer



2-Zi.-ETW, BD, 4-7304, Balkon

GRUNDRISS

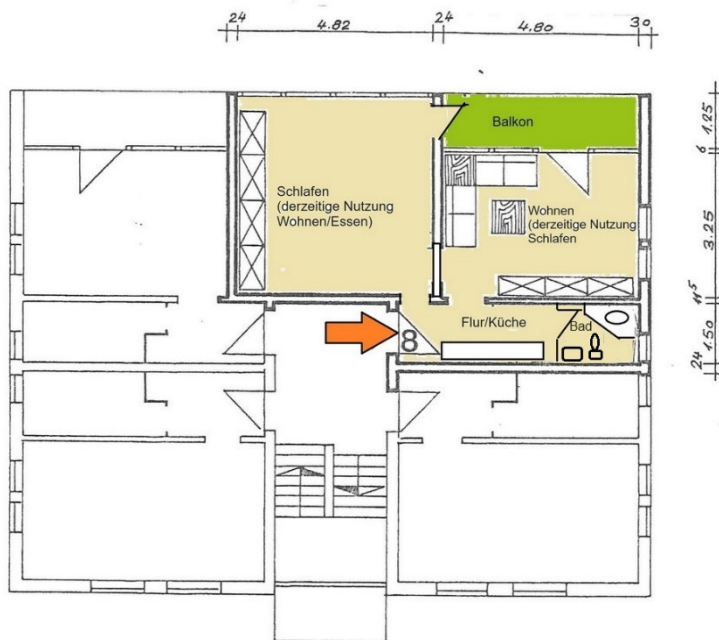
OBERGESCHOSS
1-Zimmer-Eigentumswohnung,
Bad Dürkheim



WF	4,61	qm
BAD	4,80	qm
W-S	19,21	qm
ca.	28,62	qm

M: 1:100

Grundriss 1-Zi.-ETW, Bad Dürkheim, 4-7304



WF	4,61	qm
BAD	4,80	qm
WO	15,60	qm
SCHL.	16,83	qm
BALK.	1,50	qm
ca.	45,77	qm

M: 1:100



Braun Immobilien

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 www.braun-immobilien-vs.de