

4-Familienhaus zu verkaufen



Geschichtsträchtige Jugendstil  
Villa als 4-Familienhaus mit  
schönem Grundstück in Bad  
Dürkheim zu verkaufen



**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
Objektbeschreibung	6 - 7
Grundriss	7 - 8
Bilder	8 - 14
Immobilienblattdatenblatt und Lagebeschreibung	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns & AGB's	18 - 19



## HIGHLIGHTS

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



Geschichtsträchtige Jugendstil Villa im Patrizierstil als 4-Familienhaus mit Denkmalschutzeigenschaft



Vielfältige Möglichkeiten durch eine vorbereitete Teilungserklärung sowie zusätzlich vorhandenes Baufenster



Perfekt geeignet als repräsentativer Unternehmenssitz, zur Eigennutzung mit Refinanzierung durch Vermietung oder als Kapitalanlage



Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Werterhaltung der gesamten Immobilie



Fortlaufend saniert, restauriert und instandgehalten



Ruhiges und familiäres Wohnumfeld in bevorzugter Lage des Luftkurortes Bad Dür rheim mit traumhaftem Grundstück



Entspannte Wohnlage nahe dem Dorfzentrum in Bad Dür rheim – Pure Begeisterung!

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbautes 4-Familienhaus aus dem Jahr 1930 mit einer **Grundstücksfläche** von **ca. 1.272 m<sup>2</sup>**



Insgesamt 3 Stockwerke mit einer **Gesamtwohnfläche von ca. 289 m<sup>2</sup>**; EG ca. 122 m<sup>2</sup>; OG ca. 58 m<sup>2</sup> und 46 m<sup>2</sup>, DG ca. 63 m<sup>2</sup>



## Fortlaufend Sanierungs- und Restaurierungsarbeiten ausgeführt

Kernsanierung 1995 (Drainage, Austausch sämtlicher Installationen wie Elektro-, Warm- und Kaltwasserleitungen, Abwasserleitungen, Austausch der kompletten Heizanlage) **Ölzentralheizung** mit zentraler Warmwasseraufbereitung; Fassadensanierung inkl. Untersichten und Fensterläden 2012



Gute **Parkplatzsituation** durch **1 PKW-Carport für 2 PKW** sowie Außenstellplätze für weitere 2-3 PKW



**IST-MIETE:** 31.080 € p.a  
**SOLL-MIETE:** 40.548 € p.a



**Kaufpreis: 1.090.000 €**

**Courtage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### **Einzigartige Gelegenheit: Historische Villa mit Charme und Potential**

Zu verkaufen steht eine einzigartige Jugendstil-Villa, die Geschichte, Eleganz und Investitionspotential vereint. Diese beeindruckende Immobilie im Herzen von Bad Dürkheim sucht einen neuen Besitzer, der ihren besonderen Charme zu schätzen weiß. Ein solches Juwel auf dem Markt ist eine seltene Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten!

Erbaut im Jahr 1930 als hochwertiges Kleinkrankenhaus, beeindruckt diese Villa durch ihre historische Bedeutung und den bezaubernden Patrizierstil. Heute steht sie unter Denkmalschutz (§ 2) und bietet eine wunderbare Mischung aus altmodischem Flair und modernen Annehmlichkeiten. Die Massivbauweise und die aufwendig gestalteten Details machen diese Villa zu einem besonderen Schmuckstück.

Über den repräsentativen Haupteingang mit seiner imposanten, überdachten Veranda betreten Sie die größte Wohnung der Villa. Diese ca. 122 m<sup>2</sup> große Wohneinheit besticht durch hohe Decken, elegante Sprossenfenster und kunstvoll gestaltete Holzarbeiten. Hier erleben Sie den Charme vergangener Zeiten in einer einzigartigen Atmosphäre. Die weiteren drei Wohneinheiten sind über den rückwärtigen Eingang zugänglich. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei gemütliche Wohnungen von ca. 58 m<sup>2</sup> und 46 m<sup>2</sup>. Im Dachgeschoss wartet eine charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 63 m<sup>2</sup> auf ihre neuen Bewohner.

Alle Wohnungen sind derzeit vermietet und bringen eine jährliche Ist-Miete von ca. 31.080 €. Eine Mietanpassung auf ca. 40.548 € ist langfristig möglich und würde die Mietrendite zusätzlich steigern. Das Kellergeschoss bietet mit drei großen Kellerräumen und einer gemeinsamen Waschküche sowie weitere 2 Räume reichlich Stauraum und Komfort für alle Mieter.

Das großzügige Grundstück verzaubert mit einer traumhaften Gartenfläche und bietet viel Raum für Freizeit und Erholung. Jede Wohneinheit kann ihren eigenen Außenbereich erhalten, was den Wohnkomfort weiter erhöht. Zudem besteht die Möglichkeit, ein weiteres Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück zu errichten, was das Objekt besonders attraktiv für Investoren macht.



# OBJEKTBSCHREIBUNG

---

Technisch befindet sich das Objekt in einem sehr guten Zustand. Die Villa wurde fortlaufend saniert und renoviert, sodass Sie sich keine Sorgen um anstehende Reparaturen machen müssen. Moderne Standards und historische Details wurden hier perfekt kombiniert.

**Unser Fazit zu diesem Objekt:** Diese historische Jugendstil-Villa ist nicht nur ein architektonisches Meisterwerk, sondern auch eine hervorragende Investition in eine sichere Zukunft. Lassen Sie sich von der Einzigartigkeit und dem Charme dieses Anwesens verzaubern und nutzen Sie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie die Magie dieser besonderen Immobilie hautnah.

## 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. Auch sportlich hat die Stadt einiges zu bieten, von Golfplätzen bis hin zu Sportvereinen für verschiedene Interessen. 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.

Bad Dürkheim im Schwarzwald-Baar-Kreis ist ein idealer Wohnort für Menschen, die eine Kombination aus Natur, Erholung, guter Infrastruktur und einem vielfältigen kulturellen Angebot suchen. Die Stadt bietet Lebensqualität auf hohem Niveau und ist ein attraktiver Standort für alle Altersgruppen.











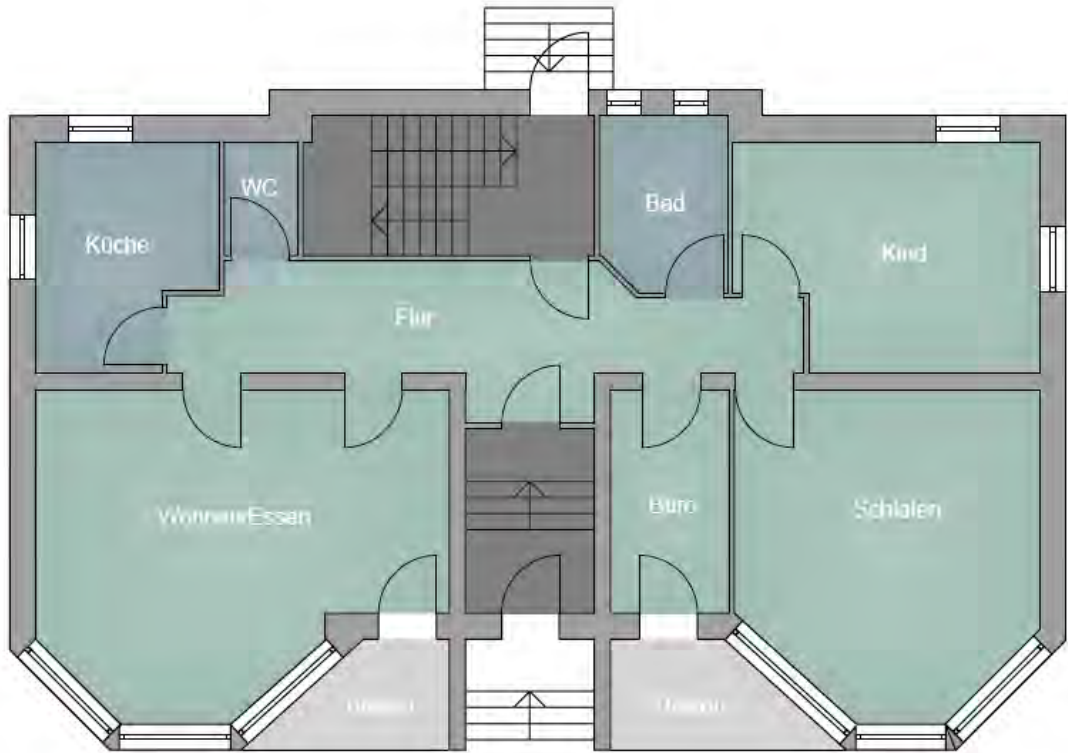




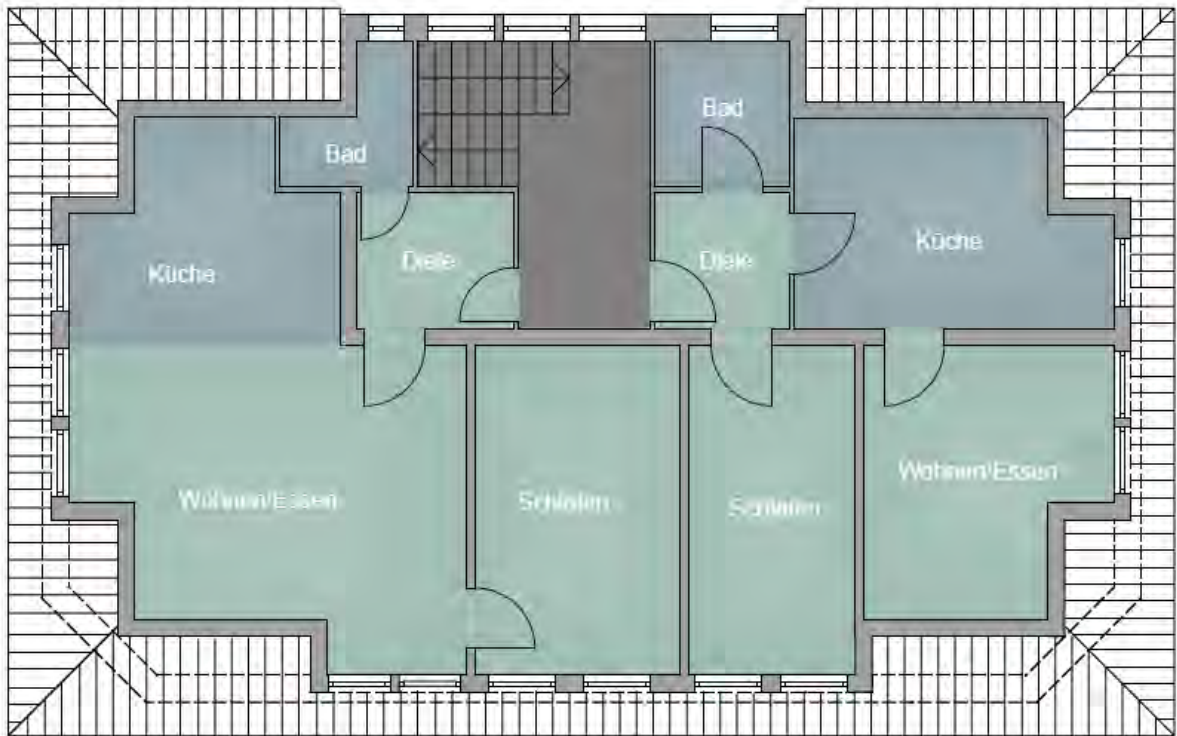


# GRUNDRISSSE

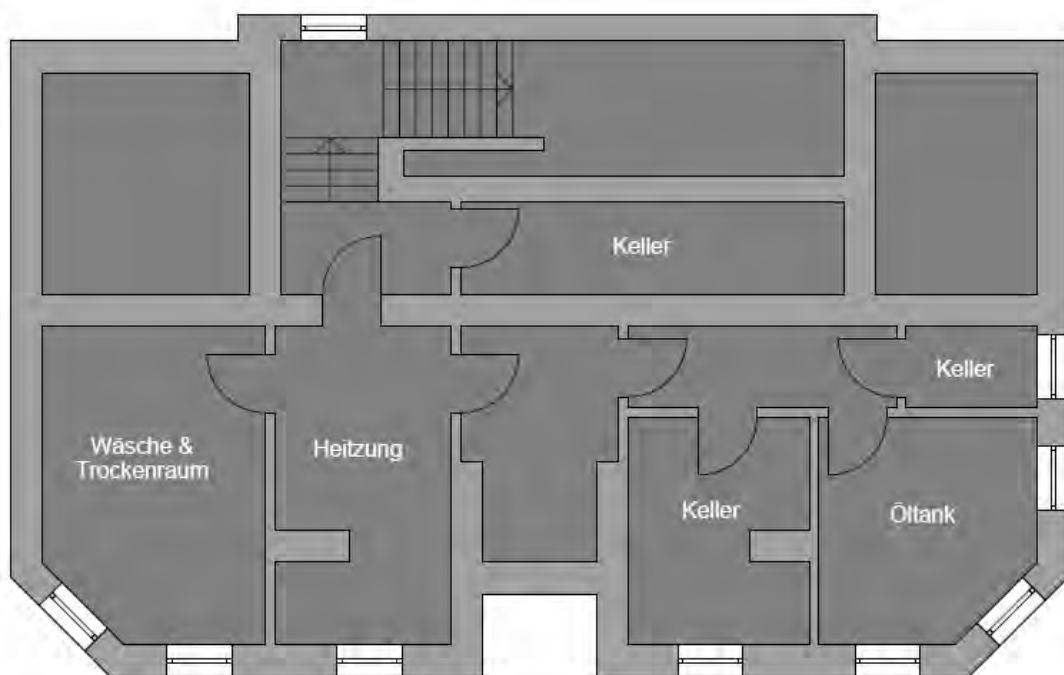
EG



OG



KG



**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.



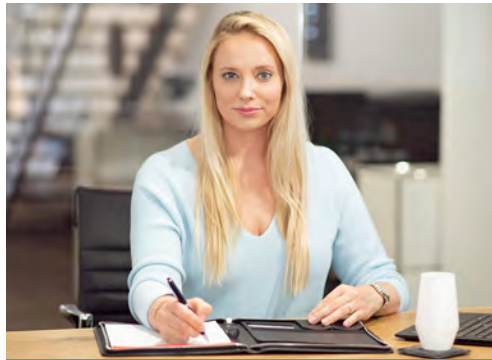
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**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



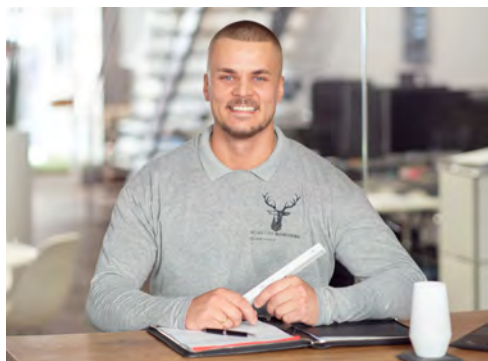
**BIRGIT RÖSCH**

VERWALTUNG & MARKETING



**KAZIMIERZ MROCZKA**

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](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

