

Bad Dürrhein

# Stilvolle Jugendstil-Villa in Bad Dürrhein – zentrumsnah, ideal für Wohnen, Praxis oder Büro

Objektnummer: 25060013

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 297 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10.5 • GRUNDSTÜCK: 1.272 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25060013	Kaufpreis	990.000 EUR
Wohnfläche	ca. 297 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	3		
Baujahr	1916		
Stellplatz	2 x Carport, 3 x Freiplatz		

Objektnummer: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060013 - 78073 Bad Dürrheinm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060013 - 78073 Bad Dürrhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25060013 - 78073 Bad Dürrhein**

## **Ein erster Eindruck**

Diese Jugendstilvilla präsentiert sich als außergewöhnliches Anwesen in attraktiver Lage von Bad Dürrhein – nur wenige Minuten vom Stadtzentrum und dem idyllischen Kurgebiet entfernt, wo weitläufige Spazier- und Wanderwege beginnen. Die unter Denkmalschutz stehende Villa wurde in den vergangenen Jahren umfangreich saniert und mit viel Liebe zum Detail restauriert. Historische Elemente wurden bewahrt und geschmackvoll hervorgehoben, während behutsam moderne Ausstattungsmerkmale ergänzt wurden.

Über den Haupteingang betreten Sie die 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, welcher über ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt. Bereits die großzügige Diele zum Wohnbereich lässt Sie den besonderen Charakter des Hauses erleben. Im Erdgeschoss befinden sich großzügige Räume, die aktuell zu Wohnzwecken genutzt werden. Hohe Decken, klassische Sprossenfenster und charaktervolle Holzarbeiten verleihen diesem Geschoss seinen unverwechselbaren historischen Charme.

Über eine Holzterasse gelangen Sie in das Obergeschoss, das zwei separate Wohneinheiten bietet.

Hier stehen eine 2-Zimmer sowie eine 2,5 Zimmer-Wohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> und 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Die Wohnungen verfügen jeweils über ein Schlafzimmer sowie ein Bad und eine Küche. Auch diese Etage wurde stilgerecht erneuert, wobei die ursprüngliche Jugendstilarchitektur harmonisch mit zeitgemäßen Akzenten verbunden wurde.

Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick über den angrenzenden Kurwald und die Dächer von Bad Dürrhein.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss sind vermietet.

Im Dachgeschoss wurde eine weitere 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche geschaffen. Die Räume sind optimal für einen Single-Haushalt. Aktuell nicht vermietet.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1994. Ein Energieausweis ist nicht notwendig (Denkmalschutz).

Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 297 m<sup>2</sup> eignet sich die Villa ideal für Familien, die ein großzügiges Zuhause mit besonderem Flair suchen. Ebenso bietet sie Unternehmen eine repräsentative Adresse für ihren Firmensitz – etwa für eine Arztpraxis, eine Kanzlei oder hochwertige Büroräumlichkeiten. Dieses denkmalgeschützte Anwesen ist eine seltene Gelegenheit für Liebhaber historischer Architektur, die Wert auf Raum, Stil und eine

**besondere Atmosphäre legen und sich gleichzeitig modernisierungsbereite Gestaltungsspielräume wünschen.**

**Bei Interesse an dieser außergewöhnlichen Immobilie mit Geschichte freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme, für weitere Details und die Abstimmung eines Besichtigungstermins.  
Ihr VON POLL Immobilien Team in Villingen-Schwenningen**

**Objektnummer: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten**
  - \* **gesamt ca. 297 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
  - \* **Baujahr 1916**
  - \* **Kernsaniert 1994 / 1995**
  - \* **Teilmodernisierung / Renovierung 2016-2018**
  - \* **massive Bauweise (Hochlochziegel)**
  - \* **Öl-Zentralheizung (BJ 1994)**
  - \* **Dacheindeckung Biberschwanz**
  - \* **gepflegte Gartenanlage**
  - \* **Gerätehaus im Außenbereich**
  - \* **Doppel-Carport und 3 Außen-Stellplätze**
  - \* **Denkmalschutz Stufe 1 (Kulturdenkmal)**
  - \* **aktuell sind die Wohnungen im EG und OG rechts und links vermietet, DG leerstehend**
  - \* **bezugsfrei nach Vereinbarung**
- Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360°-Rundgang durch das Haus.**

**Objektnummer: 25060013 - 78073 Bad Dürrhein**

## **Alles zum Standort**

**Bad Dürrhein liegt zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb landschaftlich attraktiv auf einer Höhe von 700 bis 940 Metern. Der Ort zählt zu den bekanntesten Kurorten Deutschlands und bietet das höchstgelegene Solebad Europas. Im Gesundheitszentrum „Solemar“ finden Sie auf einer Fläche von insgesamt 12.000 m<sup>2</sup> ein umfangreiches Angebot an verschiedenen Schwimm- und Solebecken sowie Entspannungsöasen.**

**Fast 13.000 Einwohner leben in Bad Dürrhein und seinen Stadtteilen Biesingen, Hochemmingen, Oberbaldingen, Öfingen, Sunthausen und Unterbaldingen. Neben seinem Ruf als Kur- und Rehabilitationsstandort mit insgesamt acht Kliniken, welche die gesamte Bandbreite an medizinischen Indikationen abdecken, ist die Gemeinde auch ein begehrter Ort bei Sportliebhabern.**

**Nordic Walking, Radfahren, Ski-Langlauf, Golf und Schwimmen sind nur einige der Sportarten, die man rund um Bad Dürrhein ausüben kann. Der Ort weist eine hohe Wohnqualität auf und garantiert zudem familienfreundliches Wohnen. Kindergärten, Schulen und ein umfangreiches Betreuungsangebot in allen Stadtteilen sowie eine gute Infrastruktur gewährleisten eine Rundum-Versorgung.**

**Im Bad Dürrheimer Stadtzentrum finden Sie nicht nur Geschäfte des täglichen Bedarfs und Boutiquen, sondern auch diverse Cafés und Restaurants, die Einwohner und Gäste mit heimischer und internationaler Kost verwöhnen. Verkehrsberuhigte Zonen und eine freundlich gestaltete Fußgängerzone laden zum Flanieren ein.**

**Besonders der Kurpark und Salinensee sind Naherholungsgebiete und werden von Jung und Alt geschätzt. Adventure Golf, Pit Pat und Fitnessgeräte im Kurpark tragen zur kurzweiligen Unterhaltung bei und laden dazu ein, sich körperlich zu betätigen. In Bad Dürrhein und seinen Ortsteilen gibt es eine große Auswahl an Sportanlagen, Mehrzweckhallen und Spielplätzen.**

**Ein großes Gewerbegebiet liegt ca. 1,5 Kilometer vom Ortskern entfernt und bietet Lebensmitteldiscounter, Biomarkt, Spezialitätengeschäfte, Modeunternehmen, Drogerie-, Elektronik- Möbel- und Einrichtungsmärkte und vieles mehr.**

**Als Wirtschafts- und Erholungsstandort punktet Bad Dürrhein auch durch seine zentrale Lage. Das Autobahnkreuz Bad Dürrhein liegt an der Bundesautobahn A 81 zwischen Stuttgart und Singen. In kurzer Zeit erreicht man den Bodensee, eine der touristisch reizvollsten Region Deutschlands.**

**Objektnummer: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim**

## **Weitere Informationen**

**Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.**

**Objektnummer: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Nadja Kiefer**

---

**Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen**

**Tel.: +49 7721 - 99 79 940**

**E-Mail: [villingen.schwenningen@von-poll.com](mailto:villingen.schwenningen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**