

**Bad Dürkheim**

# Élégante villa Art nouveau à Bad Dürkheim – situation centrale, idéale pour y vivre, y exercer un métier ou y installer des bureaux.

**CODE DU BIEN: 25060013**



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

**PRIX D'ACHAT: 990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 297 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10.5 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 1.272 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim**

## En un coup d'œil

|                               |                                                |
|-------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>25060013</b>                                |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 297 m²</b>                              |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>Toit en pavillon</b>                        |
| <b>Pièces</b>                 | <b>10.5</b>                                    |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>3</b>                                       |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>3</b>                                       |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1916</b>                                    |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x Abri de voitures, 3 x surface libre</b> |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>990.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison multifamiliale</b>                                                     |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Refait à neuf</b>                                                             |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>           |

**CODE DU BIEN: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim**

## Informations énergétiques

|                       |                      |                           |                      |
|-----------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
| Type de chauffage     | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Legally not required |
| Source d'alimentation | Combustible liquide  |                           |                      |

CODE DU BIEN: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim**

## Une première impression

Cette villa Art nouveau se présente comme une propriété d'exception, idéalement située à Bad Dürkheim, à quelques minutes seulement du centre-ville et de la charmante station thermale, point de départ de nombreux sentiers de randonnée. Classée monument historique, la villa a été entièrement rénovée et restaurée avec soin ces dernières années. Les éléments historiques ont été préservés et mis en valeur avec goût, tandis que le confort moderne a été harmonieusement intégré. L'entrée principale donne accès à un appartement de quatre pièces au rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 122 m<sup>2</sup>. Dès le spacieux hall d'entrée, on perçoit le caractère unique de la maison. Le rez-de-chaussée comprend des pièces aux dimensions généreuses, actuellement aménagées en habitation. Les hauts plafonds, les fenêtres à guillotine classiques et les boiseries caractéristiques confèrent à cet étage un charme historique incomparable. Un escalier en bois mène à l'étage, qui abrite deux appartements indépendants : un appartement de deux pièces et un appartement de deux pièces et demie, d'une superficie respective d'environ 50 m<sup>2</sup> et 61 m<sup>2</sup>. Chaque appartement dispose d'une chambre, d'une salle de bains et d'une cuisine. Cet étage a également été rénové avec goût, alliant harmonieusement l'architecture Art nouveau d'origine à des touches contemporaines. De là, vous profiterez d'une vue imprenable sur la forêt thermale adjacente et les toits de Bad Dürkheim. Les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage sont actuellement loués. Un appartement supplémentaire de deux pièces, d'environ 64 mètres carrés, a été aménagé dans les combles. Idéal pour une personne seule, il est actuellement vacant. Le chauffage est assuré par une chaudière au fioul installée en 1994. Un certificat de performance énergétique n'est pas requis (bâtiment classé). Avec une surface habitable totale d'environ 297 mètres carrés, la villa est idéale pour les familles recherchant une demeure spacieuse et pleine de charme. Elle offre également aux entreprises une adresse prestigieuse pour leur siège social – par exemple, pour un cabinet médical, un cabinet d'avocats ou des bureaux haut de gamme. Ce bien classé représente une opportunité rare pour les passionnés d'architecture historique qui apprécient l'espace, le style et une atmosphère particulière, tout en souhaitant une grande flexibilité d'aménagement pour une modernisation. Si cette propriété exceptionnelle chargée d'histoire vous intéresse, nous serons ravis de vous renseigner et d'organiser une visite. L'équipe VON POLL Immobilier à Villingen-Schwenningen

**CODE DU BIEN: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim**

## Détails des commodités

- \* 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.

**CODE DU BIEN: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim**

## Tout sur l'emplacement

Bad Dürkheim 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 Entspannungsoasen.

Fast 13.000 Einwohner leben in Bad Dürkheim 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 Dürkheim 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 Dürkheimer 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 Dürkheim 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 Dürkheim auch durch seine zentrale Lage. Das Autobahnkreuz Bad Dürkheim liegt an der Bundesautobahn A 81 zwischen Stuttgart und Singen. In kurzer Zeit erreicht man den Bodensee, eine der touristisch reizvollsten Region Deutschlands.

**CODE DU BIEN: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25060013 - 78073 Bad Dürkheim**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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