



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Birkendorf - 2 Zimmer Erdgeschosswohnung - 55 qm

Objekt: 752TS • 79777 Birkendorf
93.000,00 €



Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



Daten im Überblick

ImmoNr	752TS
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	Erdgeschoss
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79777
Ort	Birkendorf
Region / Stadtteil	Birkendorf
Grundstücksgröße	ca. 717 m ²
Bodenrichtwert "BORIS"	90,00
Wohnfläche	ca. 55 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	6
Befuerung	Öl
Heizungsart	Heizkörper, Zentralheizung
Etagenzahl	2
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Terrasse	Ja
Zugänglichkeit/Barrierefreiheit	Stufenloser Zugang zum Gebäude
Ausstattungsqualität	Einfach
Verglasung	Doppelt verglast
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Küche	Einbauküche

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Wasch/Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Baujahr	1968
Zustand	Sanierungsbedürftig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	125,1 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	25.11.2032
Baujahr lt. Energieausweis	2009
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Jahr der letzten Modernisierung	2009
Kaufpreis	93.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt. Wir sind auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.
Hausgeld	229,00 €

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org

Beschreibung

Diese Erdgeschosswohnung in Birkendorf bietet auf ca. 55 m² Wohnfläche eine praktische Aufteilung mit 2 Zimmern, darunter ein Schlafzimmer, sowie einem Badezimmer. Die Wohnung eignet sich insbesondere für Käufer, die eine kompakte Immobilie mit Gestaltungspotenzial suchen.

Die Ausstattung ist einfach gehalten. Eine Einbauküche ist vorhanden und bildet eine solide Grundlage für die weitere Nutzung. Die Terrasse erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet zusätzlichen Platz im Freien. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum, der praktische Abstellmöglichkeiten schafft.

Das Gebäude wurde im Jahr 1968 in massiver Bauweise errichtet. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2009. Der aktuelle Zustand der Wohnung ist sanierungsbedürftig, wodurch sich für Erwerber die Möglichkeit bietet, die Räume nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und aufzuwerten. Ein Fahrstuhl ist nicht vorhanden.

Das monatliche Hausgeld beträgt 229,00 €. Die Wohnung ist nach Vereinbarung verfügbar. Birkendorf bietet eine etablierte Wohnlage und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine Wohnung mit Entwicklungspotenzial erwerben möchten.

Lage

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in zentraler Lage von Birkendorf und überzeugt durch die kurze Distanz zum Ortskern. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie wichtige Anlaufstellen im Ort sind schnell erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die gute Erreichbarkeit von Kindergarten und Grundschule, die jeweils nur etwa 0,4 km entfernt liegen. Auch das Zentrum befindet sich in komfortabler Nähe und ist in wenigen Minuten erreichbar. Die nächste Autobahn ist rund 35 km entfernt und ermöglicht eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Ausstattung Beschreibung

- Einbauküche
- Kabel-Sat-TV
- Terrasse
- Ein Stellplatz im Freien
- Unterkellert
- Heizkörper

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

- Zentralheizung
- Befeuerung mit Öl

Widerruf und Haftung

Haftungsschluss: Wir übernehmen keine Haftung oder Gewähr, für fehlerhafte, fehlende oder falsche Angaben im Exposé.

Bildbearbeitung: Bilder mit der Kennzeichnung "renoviert" sind bearbeitete und zu Illustration mit KI verarbeitete Bilder. Sie dienen ausschließlich als Beispiel Bilder und entsprechen nicht der aktuell vor Ort vorzufindenden Immobilie.

Widerrufsrecht:

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen.

Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsabschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer

Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78, 79761 Waldshut-Tiengen, Tel. 07741-886 444

E-Mail info@voba-immo.org

Widerrufsfolgen:

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangener Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z.B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen.

Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise:

Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung.



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Impressionen



Frontansicht



Seitenansicht

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH



Garten



Küche

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



Badezimmer



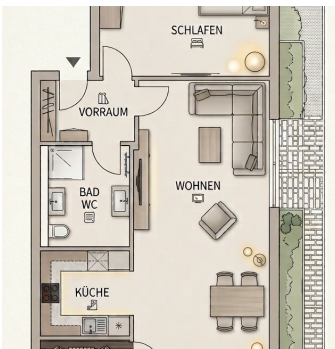
Wohnzimmer



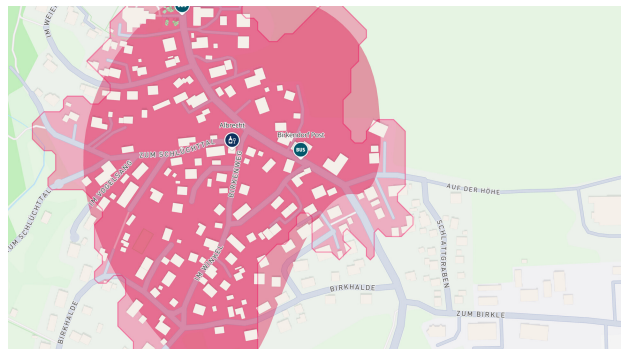
Schlafzimmer



Schlafzimmer



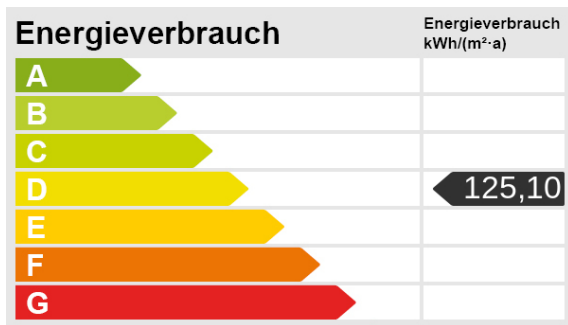
Grundriss



Lageplan



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH



Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Tanja Scholzen
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH
Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen
Telefon: +49 7751 886 444

Mobil: +49 1520 649 76 93
E-Mail: scholzen@voba-immo.org
Web: www.voba-immo.org

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org