



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Birkendorf - charmante 3 Zimmerwohnung - 82 m²

Objekt: 756TS • 79777 Ühlingen-Birkendorf / Birkendorf
110.000,00 €



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	756TS
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	1. Obergeschoss
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79777
Ort	Ühlingen-Birkendorf / Birkendorf
Region / Stadtteil	Birkendorf
Grundstücksgröße	ca. 703 m ²
Bodenrichtwert "BORIS"	90,00
Wohnfläche	ca. 82 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	6
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenanzahl	2
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Ausstattungsqualität	Normal
Verglasung	Doppelt verglast
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH



**Volksbank
Hochrhein**
Immobilien GmbH

Küche	Einbauküche
Unterkellert	Ja
Stellplatzart	Garage
Baujahr	1987
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	385 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	31.12.2026
Baujahr lt. Energieausweis	1987
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Kaufpreis	110.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt. Wir sind auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.
Hausgeld	287,00 €

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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

Beschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich in Ühlingen-Birkendorf im Ortsteil Birkendorf und bietet auf ca. 82 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung. Die Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die ein Objekt mit Entwicklungspotenzial suchen.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen großzügigen Wohnbereich mit Zugang zu Balkon und Terrasse. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden. Durch die solide Massivbauweise und das Baujahr 1987 bietet das Objekt eine gute Grundlage für individuelle Modernisierungsmaßnahmen.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und kann somit nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Ein Kellerraum ist vorhanden. Ein Fahrstuhl steht nicht zur Verfügung. Das monatliche Hausgeld beträgt 287,00 €.

Die Verfügbarkeit erfolgt nach Vereinbarung.

(KI-generiert)

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und zugleich zentral gelegenen Teil von Birkendorf, einem Ortsteil der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf im Landkreis Waldshut. Die Umgebung ist geprägt von einer naturnahen Wohnlage mit hohem Erholungswert und einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft.

Das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergarten und Grundschule liegen nur einen kurzen Weg entfernt und sind bequem erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Ortschaften und sind ebenfalls gut angebunden.

Die Lage bietet eine gute Kombination aus ländlicher Ruhe und einer soliden Verkehrsanbindung. Die nächste Autobahnanbindung ist in angemessener Entfernung erreichbar, sodass auch Pendler von einer praktischen Erreichbarkeit profitieren. Insgesamt eignet sich die Wohnlage ideal für alle, die ein ruhiges Umfeld mit guter Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität schätzen.

Ausstattung Beschreibung

- Einbauküche
- Kabel-Sat-TV
- Terrasse
- Wintergarten
- Balkon
- 1 Stellplatz
- Garage
- Unterkellert
- Zentralheizung (Öl)
- Öl

(KI-generiert)

Widerruf und Haftung

Haftungssauschluss: 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

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

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



Aufgang zur Wohnung



Garten

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

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



Aussicht



Terrasse



Wintergarten



Wohnzimmer



Badezimmer mit Wanne



Badezimmer



Küche



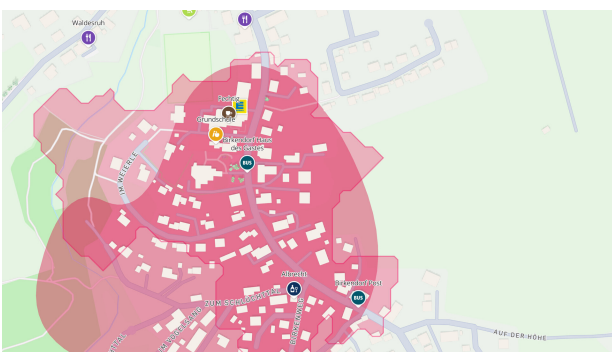
Elternschlafzimmer (2)



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer



Lageplan_W6_Übersicht_Fuß_5min_4x3



Grundriss



**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