

3 – 4 Zimmer-Maisonette Wohnung in DS – Allmendshofen – Naturnah und trotzdem stadtnah – Wohnen !

78166 Donaueschingen, Maisonettewohnung zum Kauf

Objekt ID: A2280



Wohnfläche ca.: **77 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **179.000 EUR**



3 – 4 Zimmer-Maisonette Wohnung in DS – Allmendshofen – Naturnah und trotzdem stadtnah – Wohnen !

Objekt ID	A2280
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung
Adresse	78166 Donaueschingen
Etage	EG
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	77 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2000
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Status	vermietet
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Kabel-/Sat-TV, Keller
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Hausgeld	307 EUR
Kaufpreis	179.000 EUR



Objektbeschreibung

Wohnen für Natur- und Stadtgenießer! Maisonette - Dachgeschoß mit einem "Außer-der-reihe-Grundriss", mit gepflegter und ansprechender Ausstattung.

In "Stolperweite" vom Donaueschinger Schlosspark und der City von Donaueschingen entfernt, befindet sich diese sehr gepflegte und schöne 4 - Zimmer - Maisonette - Wohnung im Dachgeschoß eines kleineren Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten.

Die anspruchsvolle Wohnung aus 2000 bietet Ihnen einen, mit Licht und Sonne verwöhnten und außergewöhnlichen Grundriss auf zwei Stockwerken, an.

Die Wohnung verfügt über ein großes Wohn- Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche, ein Abstellraum und einer Küche. Die untere Ebene hat einer Größe von 59,98m². Im 2ten Dachgeschoß befindet sich ein Dachstudio das variabel genutzt werden kann mit einer Grundfläche von 32,50m² - wir haben die Fläche aufgrund der Schrägen durch 1/2 geteilt - Die Gesamtgröße der gut aufgeteilten Maisonette-Wohnung haben wir mit 77m² angegeben.

Die Wohnung ist überwiegend, dem Baujahr entsprechend, ausgestattet.

Die Wohnung verfügt über einen Garagenstellplatz mit zusätzlicher Stellplatzmöglichkeit vor der Garage, einen Kellerraum mit sep. Anschluss für eine Waschmaschine sowie für einen Trockner und einen großzügigen Balkon. Im Jahr 2023 wurde der Balkon renoviert und wird im laufe des Jahres noch mit einer Glasüberdachung versehen.

Die Wohnung verfügt über keinen Aufzug - Allerdings entschädigt sie mit einem tollen Ausblick, einer tollen Lage, einer ordentlichen Hausgemeinschaft und einem ansprechendem Wohnhaus ohne Renovierungsstau.

Das Hausgeld beträgt derzeit 307€ monatlich, inklusive 112€ Rücklagenbildung.

Die Wohnung ist seit 2020 für derzeit 560€ und die Garage 40€ kalt zzgl. 130€ Nebenkosten vermietet.

Die Wohneigentümergeinschaft verfügt über eine Instandhaltungsrücklage von ca. 73.000€ (Stand 31.12.22)

Der Anteil der Wohnung und der Garage an der Instandhaltungsrücklage: ca. 11.500€ (Stand 31.12.2022) - In 2023 wurden die Balkone saniert, in der Abrechnung 2024, die noch nicht vorliegt, werden Veränderungen in den Rücklagen ersichtlich sein - Sonderumlagen sind vom Eigentümer schon bezahlt!

Herzlich Willkommen in Donaueschingen - Allemendshofen!

Ausstattung



- * Naturnah / Stadtnah
- * gelungener Grundriss
- * kleine und harmonische Wohngemeinschaft
- * Tolle Lage - Ausblick
- * Einbauküche
- * Maisonette
- * Helle, ansprechende und freundliche Räume
- * Ca. 60m² Wohnfläche im 1sten Dachgeschoss + 32m² Grundfläche im 2.Dachgeschoss
- * 2x Dachfenster und 1x Giebelfenster im 2.Dachgeschoss
- * Balkon im Jahr 2023 renoviert und wird im laufe des Jahres mit einer Glasüberdachung versehen.
- * Gas-Zentralheizung
- * Baujahr 2000
- * Tageslichtbad
- * Abstellraum ca. 1 m²
- * Gepflegt und Ansprechend
- * Kellerraum
- * Garagenstellplatz + Stellplatzmöglichkeit vor der Garage

Sonstiges

Sie benötigen eine Finanzierung oder möchten Ihre Konditionen vergleichen? Gerne sind wir Ihnen dabei behilflich!

Alle Angaben beruhen auf den Informationen des Eigentümers, eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen.

Mit Ihrer Objektanfrage erkennen Sie an, dass Sie im Erfolgsfall an die Firma Reichmann Immobilien eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. entrichten. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Widerrufsbelehrung: 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. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: reichmann immobilien e.K., Herdstraße 19, 78166 Donaueschingen, Telefax 0771/8326363, e-mail: info@immobilien-reichmann.de Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Widerrufsfolgen: Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben,



es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines Vertrags erbracht, so entspricht dies dem Gesamtumfang der Dienstleistung. Ihr reichmann immobilien e.K.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	ab dem 1.5.2014
Gültig bis	01.11.2027
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2000
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m ² -a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Die Wohnung liegt am Rande von Allmendshofen, einem Stadtteil von Donaueschingen. Für die ganz Kleinen ist ein Kindergarten im Stadtteil Allmendshofen vorhanden. Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Nähe ca. 1Km entfernt. Weitere Geschäfte sind in der Nachbarschaft im ca. 3 km entfernten Hüfingen oder dem ca. 2 km entfernten Donaueschingen anzutreffen.

Der Geburtsort der Donau hat seinen Gästen viel zu bieten. Neben ihren weltbekannten Sehenswürdigkeiten und attraktiven Freizeitmöglichkeiten besticht die Residenzstadt Donaueschingen durch ihre ideale Lage am Rande des Südschwarzwalds und ihrer Nähe zum Bodensee, der Schwäbischen Alb und der Schweiz. Zweifelsohne ist die Donauquelle im Fürstlichen Schlosspark das Ausflugsziel für Besucher aus nah und fern. Zu entdecken gibt es weitere Highlights wie das Fürstlich Fürstenbergische Schloss oder die Innenstadt mit farbenfrohen Jugendstilgebäuden. Empfehlenswert ist ebenfalls ein Besuch der vielfältigen Museen und der Fürstenberg Brauerei. Nach einem erlebnisreichen Tag laden gemütliche Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Sportlich aktive Gäste finden vom Badensee über eine 27-Loch-Golfanlage bis hin zum gut ausgebauten Rad- und Wanderwegenetz, mit Beginn des Donau-Radweges ein facettenreiches Freizeitangebot vor. Donaueschingen mit rund 21.300 Einwohnern ist Große Kreisstadt und Mittelzentrum im Schwarzwald-Baar-Kreis. Von den vor Ort ansässigen Betrieben, die einen Branchenmix aus den Bereichen Antriebselektronik, Apparate- und Werkzeugbau, Druckereigewerbe, Feinmechanik, Halbleitertechnik, Holzverarbeitung, Magnettechnik, Spritzgusstechnik, Schuhfabrikation, Textil bilden, gibt es etwa 22 größere mittelständische Betriebe, die alleine zusammen etwa 2.800 Mitarbeiter beschäftigen. Im Zentrum der Stadt wird das weltbekannte Fürstenberg Bier gebraut. Insgesamt finden in Donaueschingen mehr als 8.700 Menschen Arbeit in Betrieben und Organisationen. Donaueschingen bietet: Gute Anbindung an überörtliche Verkehrswege wie B 27/33, B 31, Bundesautobahn A 81, Bahnanschluss-Allmendshofen (300 m von der Wohnung entfernt), Verkehrslandeplatz, schnelle Baugenehmigungen, kurze Verwaltungswege, moderater Grundstückspreis und Gewerbesteuerhebesatz, vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten. [Quelle: Donaueschingen)





Vorderansicht



Außenansicht



Außenansicht



Schlafen



Maisonette / Dachstudio



Küche





Badezimmer



Balkon



