

# Exposé

Sehr gut vermietete Eigentumswohnung im Zentrum von Kandern



Adresse: An der Schwemme 4 – 79400 Kandern

Wohnfläche	Ca. 100,63 m <sup>2</sup> - 144/1000tel Miteigentumsanteile
Tiefgaragenstellplatz	5/1000tel Miteigentumsanteile
Zimmer	4,5
Gebäudenutzfläche:	953 m <sup>2</sup>
Gebäudefreifläche:	417 m <sup>2</sup>
Baujahr	2003 –

**Kaufpreis 355.000,-- €**

**zzgl. ca. 9 % Kaufnebenkosten**

## Die Außenansicht



## Lage

### Leben – wo andere Urlaub machen



## Die schöne Stadt Kandern



Wie viele andere badische Städte konnte im Jahr 2010 auch die Stadt Kandern das Stadtrechtsjubiläum feiern. Mit Urkunde vom 19. Juli 1810 verlieh Großherzog Karl Friedrich von Baden dem Marktflecken Kandern das Stadtrecht. Die ideale Lage in 350m Höhe zwischen der Schweiz und Frankreich, zwischen dem Südschwarzwald und dem Markgräflerland macht Kandern attraktiv für Arbeit und Leben. Kandern liegt im Südwesten Deutschlands, am Fuße des Schwarzwaldes. Nördlich von Kandern stellt der Blaue (auch Hochblaue) das Ende des Kandertals dar, hier liegt auch die Quelle der Kander. Unweit der Quelle führt der Lippelpass ins Kleine Wiesental nach Tegernau.

Kandern ist eine typische Flächengemeinde mit über 8000 Einwohnern und verfügt mit seinen Stadtteilen Feuerbach, Wollbach, Sitzenkirch, Tannenkirch, Holzen und Riedlingen, über eine der größten Gemarkungsflächen des Landkreises Lörrach. Sie beträgt über 6.220 ha, die Hälfte davon allein ist Waldfläche.

Eine touristische Attraktion stellt zweifellos der historische Dampfzug dar, von den Einheimischen liebevoll „Chanderli“ genannt, der seit über 100 Jahren auf einer knapp 14 km langen Strecke von Kandern nach Haltingen (Stadtteil von Weil am Rhein) durch das schöne Tal der Kander unterwegs ist. Bei Gästen und Bevölkerung gleichermaßen beliebt ist auch das städtische Freibad. Das teils solarbeheizte Bad ist in den Sommermonaten ein gern aufgesuchtes Ziel vieler Besucher aus der ganzen Region. Direkt neben dem Freibad befinden sich ein Tennisplatz und das Terrassen-Camping-Gelände. Wunderbar eingebettet zwischen Wald und Feld. Und doch nur 10 Minuten fußläufig zum Ortskern. Ebenfalls nächtigen kann man in den zahlreich vorhandenen Ferienwohnungen oder auch im Familiengeführten Gasthaus „Zur Schnecke“ mit seiner hervorragenden Küche.

Die Ruine Sausenburg, das Heimatkundemuseum von Kandern und die Wolfsschlucht sind weitere beliebte Ausflugsziele für Jung und Alt. Und für das leibliche Wohl sorgen die zahlreichen gepflegten Gasthäuser und Restaurants in und um den Ortskern.

Kandern verfügt über eine gute Infrastruktur. Dazu gehören städtische und kirchliche Kindergärten, Grundschule, Weiterführende Schulen. Seit über 30 Jahren hat die „Black-Forest-Academy“ ihren Sitz in Kandern. Es handelt sich dabei um eine internationale Schule, die von über 300 Schülerinnen und Schüler aus 40 verschiedenen Nationen dieser Welt besucht wird und im Hinblick auf Lehrplan und Abschluss mit einem deutschen Gymnasium vergleichbar ist.

Auch die medizinische Versorgung lässt nichts zu wünschen übrig. Neben zwei Apotheken haben Allgemeinmediziner, Fachärzte, Zahnärzte, ein Optiker und Physiotherapeuten in Kandern ihre Praxen eingerichtet.

Ebenso für Ihr Wohlbefinden findet sich inmitten des Ortskernes ein Beautysalon und Frisöre, eine Tanzschule und ganz wichtig: 2 Eisdielen mit hervorragend selbstgemachten Produkten. Unser Luigi auf dem Blumenplatz erfindet jedes Jahr eine neue Eiskreation, die dann „Sommer in Kandern“ heißt. Sie werden es lieben.

Kandern hat auch Handwerklich einiges zu bieten. Hier sind viele Gewerke zu finden. Von Abdichtungsarbeiten, Bad- Elektro- Fliesen- Heizungs- Maler- Raumausstattung- Raumkonzept- Schreiner- bis Zimmerei- Firmen ist hier sehr viel zu finden. Nicht zu vergessen die Keramikwerkstatt mit den eigens hergestellten Keramik-Unikaten und die Blumen- und Dekorationslädele. Alles im Kern von Kandern zu finden.

Noch dazu gibt es hier 2 Banken, 1 Poststelle, Versicherungen, ein Autohaus, verschiedene Immobilien-Dienstleister (vom Verwalter bis zum Makler), einen Metzger und einen Bäcker. Jeden Samstag ist ein Markt im Ortskern mit regionalen Anbietern von Gemüse, Obst, Fleisch und Wurst, Honig und Obstsäften/Likören und Brot und Eiern. Und sehr beliebt sind die jährlich ausgerichteten Jahrmärkte und Feste auf dem Blumenplatz. Was will man mehr?

Der gut funktionierende öffentliche Personennahverkehr bringt einen in knapp 40 Minuten über die Schweizer Grenze nach Basel oder in die Kreisstadt Lörrach. Die Schülerinnen und Schüler erreichen mit dem ÖPNV in der gleichen kurzen Zeit die naturwissenschaftlichen und altsprachlichen Gymnasien in Lörrach, Weil am Rhein und Müllheim.

Sportlich hat Kandern auch einiges zu bieten. Ein sehr ansprechender Golfplatz, ausgebaute Fahrrad- und Wanderwege, eine Tanzschule, ein Freibad und ein Tennisplatz laden zum aktiv werden ein. Die Touristeninfo im Ortskern ist überaus freundlich und berät hier sehr gerne: E-Mail [verkehrsamt@kandern.de](mailto:verkehrsamt@kandern.de) oder telefonisch unter 07626-972356.

Die Autobahnanbindung nach Rheinfeldern / Basel ist in ca. 15 Minuten erreichbar, zur A5 Richtung Freiburg ebenfalls.

Nach Lörrach sind es mit dem PKW ca. 15 Minuten, nach Freiburg ca. 30 Minuten.

## Moderner und gepflegter Eingangsbereich



## Flurbereiche mit Parkettboden



## Gäste-WC



## Altersgerecht saniertes Bad





## Elternschlafzimmer



## Kinderzimmer 1



## Kinderzimmer 2



## Wohnzimmer mit bodentiefen Fensterelementen



## Wohn- und Eßbereich mit überdachten Balkon





## Küchenbereich



## Der Keller- und Gemeinschaftskellerbereich





### Tiefgaragenstellplatz





## Objektbeschreibung

---

Die Wohnung in Kandern bietet eine einzigartige Gelegenheit für Eigentümer mit einem Herz für Beständigkeit und Kontinuität. Die aktuellen Mieter haben großes Interesse daran, in dieser wunderschönen Immobilie zu bleiben und schätzen das gemütliche und gepflegte Ambiente.

Mit einer aktuellen monatlichen Kaltmiete von 990,- €, die noch verhandelbar ist, bietet diese Wohnung eine attraktive und stabile Einnahmequelle für potenzielle Eigentümer. Die Möglichkeit, die bestehenden Mieter langfristig zu halten, bietet nicht nur finanzielle Stabilität, sondern auch eine harmonische Beziehung zwischen Eigentümer und Mietern.

Durch die Bereitschaft, die aktuellen Mieter zu unterstützen und ihre Bedürfnisse zu berücksichtigen, können Eigentümer eine positive Atmosphäre schaffen, die langfristige Mietverhältnisse fördert. Das Interesse der Mieter, in der Wohnung zu bleiben, zeigt ihre Zufriedenheit mit der Immobilie und dem Umfeld.

Für Eigentümer, die nach einem langfristigen Investment suchen und gleichzeitig auf stabile Mieter setzen wollen, bietet diese Wohnung in Kandern eine ideale Möglichkeit. Die Bereitschaft, die aktuellen Mieter zu halten, kann zu einer positiven und vertrauensvollen Beziehung führen, die langfristig von Vorteil ist.

Wenn Sie ein Eigentümer mit einem Herz für Beständigkeit und Contenance sind, der die aktuellen Mieter schätzt und langfristige Mietverhältnisse anstrebt, dann ist diese Wohnung in Kandern genau das Richtige für Sie. Nehmen Sie die Gelegenheit wahr und investieren Sie in eine Immobilie, die nicht nur finanziell attraktiv ist, sondern auch eine positive und nachhaltige Beziehung zu den Mietern fördert.

Die Wohnung besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre. Große Fenster durchfluten jeden Raum mit natürlichem Licht und bieten einen herrlichen Blick auf das Geschäftsleben von Kandern. Die renovierten Parkettböden verleihen der Wohnung einen eleganten und zugleich gemütlichen Charakter.

Der Wohnbereich ist großzügig geschnitten und bietet genügend Platz für eine komfortable Wohnlandschaft mit einem sensationellen Blick auf das Stadtleben.

Zu dieser Wohnung gehören ein Stellplatz in der Tiefgarage, ein Kellerraum.

Die Holzfenster wurden in 2023 gestrichen und der Wasserspeicher erneuert. Eine neue Wasser-Enthärtungsanlage sorgt für eine gute Wasserqualität.

Es sind aktuell keine Sanierungen geplant.

## Grundrisse und Schnitte

### Daten im Überblick

#### Eckdaten

<b>Objektart</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b> <b>5 Wohneinheiten</b> Davon 1 Gewerbe im EG
<b>Adresse</b>	An der Schwemme 4 79400 Kandern

#### Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	355.000 €
<b>Provision</b>	2,38 %
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Sehr gut vermietet mit einer Kaltmiete von 990,- € monatlich – noch verhandelbar

#### Flächen & Zimmer

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 100,63 m <sup>2</sup>
<b>Tiefgaragenstellplatz</b>	1
<b>Gebäudenutzfläche</b>	Ca. 953 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Gäste-WC</b>	1
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl Wohnen/Wohnzimmer</b>	1
<b>Anzahl Kellerräume</b>	1
<b>Anzahl zus. Abstellräume</b>	1

## Bauweise

<b>Baujahr</b>	2003
<b>Dachform</b>	Satteldach mit Gauben
<b>Anzahl Etagen</b>	3
<b>Keller</b>	Ja

## Heizung

<b>Baujahr Heizung</b>	2003
<b>Befuerung</b>	Gas-Zentral
<b>Heizungsart</b>	Heizkörper

## Sonstige Ausstattungsmerkmale

<b>Balkon</b>	1 Stück, ca. 8 m <sup>2</sup>
---------------	-------------------------------

## Flurstück &amp; Grundbuch

<b>Flurstücks-Nr. &amp; Gemarkung</b>	
<b>Grundbuch-Blatt-Nr.</b>	1157 Gemarkung Kandern
<b>Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen</b>	100,63 m <sup>2</sup> keine
<b>Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster</b>	Nein

## Mieteinnahmen / Hausgelder

<b>Mieteinnahmen kalt / monatlich</b>	990,00 € - verhandelbar
<b>Hausgeld monatlich</b>	357,92 €
<b>Rücklagenanteil monatlich</b>	62,08 €

### Letzte Modernisierungen

<b>Modernisierungsmaßnahme</b>	<b>Jahr</b>
Heizung	2003 – Neuer Wasserboiler in 2023
Bad im Obergeschoss	2019 saniert mit hochwertigen Armaturen von Grohe
Fußböden	2019 Parkett neu geschliffen und versiegelt
Fenster	In 2023 neu gestrichen

### Energieausweis

<b>Energieausweis-Art</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieausweis gültig bis</b>	12.10.2032
<b>End-Energieverbrauch/-bedarf</b>	59,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)</b>	B
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas

## Kontakt & Besichtigungstermin

---

<b>Ansprechpartner</b>	Ilka Kuenzer
<b>E-Mail-Adresse</b>	hallo@ilka-kuenzer.de
<b>Telefonnummer</b>	(+49) 151 - 19101903
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	Nach Absprache
<b>Weitere Unterlagen</b>	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu
<b>Sonstiges</b>	<p>Es kann sich immer mal ein Fehlerteufelchen in den Daten verstecken. Hierfür entschuldigen wir uns im Voraus. Alle Angaben und Bilder wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt.</p> <p>Datenschutz, Impressum, Disclaimer und Gerichtsstand entnehmen Sie bitte unserer Homepage: <a href="https://ilka-kuenzer.de/start">https://ilka-kuenzer.de/start</a></p>
<b>Die Provision</b>	<p>Verdient und fällig nach Vertragsabschluss für beide Seite jeweils 2 % zzgl. 19 % MwSt vom tatsächlichen Kaufpreis des Hauses.</p>

---

