

# Exposé

## Wohnung in Bad Dürkheim

**Erstbezug nach Kernsanierung: Hochwertige 3-Zimmerwohnung für Selbstnutzer oder Kapitalanleger**



Objekt-Nr. OM-318606

### Wohnung

Verkauf: **225.000 €**

Telefon: 0174 9683422

67098 Bad Dürkheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	335 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf biete ich eine kernsanierte Eigentumswohnung zum Erstbezug nach Sanierung an. Die im 3. OG eines 1965 erbauten, überschaubaren 8-Familienhauses gelegene 3-Zimmer-Wohneinheit erreichen Sie mühelos über das breite, gepflegte Treppenhaus.

Auf einer Gesamtfläche von ca. 79 m<sup>2</sup> unterteilt sich die Wohnung in ein Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, eine Küche, ein Tageslichtbad sowie zwei helle Schlafräume.

Schon beim Betreten der Wohnebene besticht die praktische und durchdachte Raumaufteilung. Eingangs werden Sie von der breiten Diele in Empfang genommen, ehe es entlang des Flurs mit Abzweigungen zu den weiteren Räumlichkeiten zum Herzstück der Immobilie geht, dem großen Wohn- und Esszimmer.

Der Balkon, der sowohl über das Wohn-, als auch das Schlafzimmer zugänglich ist, lädt zum Verweilen ein. Das Tageslichtbad ist mit einer geräumigen Badewanne ausgestattet.

Für angenehmes Wohlfühlklima in den kalten Wintermonaten sorgt die zentrale Gasheizung. Ein der Wohnung zugeordneter Speicher bietet neben dem Kellerraum weitere Lager- und Abstellmöglichkeiten.

Das Hausgeld beläuft sich laut Wirtschaftsplan derzeit auf 335 € monatlich, wovon ca. 228 € auf den Mieter umgelegt und ca. 56 € der Erhaltungsrücklage zugeführt werden.

## Ausstattung

Die Eigentumswohnung befindet sich unweit des Stadtzentrums Bad Dürkheim in einer ruhigen Wohnlage, die dennoch eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die umliegende Infrastruktur bietet.

Die Wohnung kann sofort für 1.000 € pro Monat kalt vermietet werden. Durch die Kernsanierung 2024 bei dem u.a. alle Zu- und Ableitungen erneuert, die Heizkörper ausgetauscht, neue Vinylboden verlegt, das Badezimmer und alle restlichen Gewerke komplett renoviert wurden, kann die Wohnung sofort bezogen werden.

Neben einem geräumigen Kellerraum steht ein separates Speicherabteil im Dachgeschoss als Lagerfläche zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Bei Interesse bitte ich um Kontaktaufnahme per Kontaktformular. Ich melde ich mich umgehend bei Ihnen!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Bad Dürkheim. In Laufnähe des Objekts sind mehrere Buslinien vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie RB45 gut erreichbar. In näherer Umgebung finden Sie einige Restaurants, Supermärkte, eine Bäckerei und ein Café. Auch mehrere Grün- und Parkanlagen, zwei Fitnessstudios, eine Bar, ein Modegeschäft und ein Club sind gut zu Fuß erreichbar. Interessante Kultureinrichtungen und eine gute medizinische Versorgung gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	176,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Diele

# Exposé - Galerie

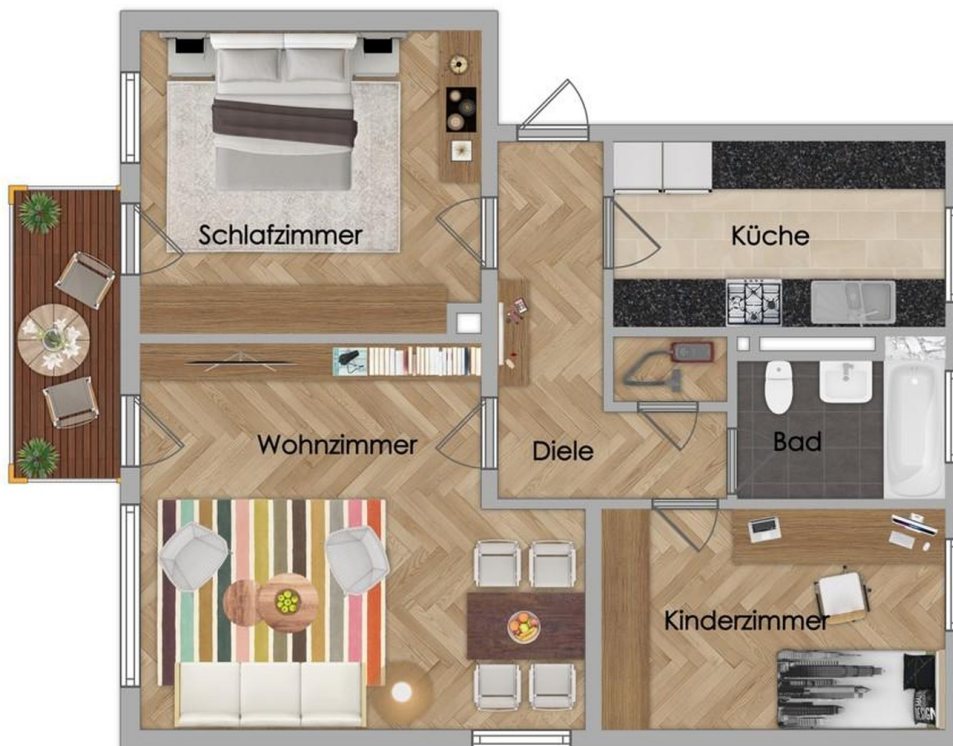


Küche



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Grundriss