

# Exposé

## Wohnung in Bad-Dürrhein

### Schöne 3,5 Zi-Wohnung mit Balkon in Bad Dürrhein (Kernstadt)



Objekt-Nr. OM-325996

#### Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:  
Fischer

78073 Bad-Dürrhein  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	88,30 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	37,69 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zusammenfassung:

Immobilienart: Wohnung

Kaufpreis: 279.000 €

Hausgeld (ohne RL): 250 €/ M

Zimmer: 3,5

Käuferprovision: 0 %

Die Wohnung in Stichpunkten:

- 1 OG
- Bad mit Badewanne
- Gäste WC
- Einbauküche
- Als Ferienimmobilie geeignet, WG-geeignet
- Böden: Laminat u. Vinyl
- neue Kunststofffenster doppelt verglast
- eigener Kellerraum
- eigener Hobbyraum 27m<sup>2</sup> im Keller zusätzlich
- Analoger Telefonanschluss, DSL-Anschluss, ISDN-Anschluss, DVB-TEmpfang, Kabelanschluss

Wohnanlage: Baujahr: 1979

Energie/ Versorgung:

- Energieträger Gas
- Zentralheizung: 10/2024 komplett neu eingebaut
- Städtische Stromversorgung, städtische Wasserversorgung
- Energieausweis (Energiebedarfsausweis):
- Energieausweistyp: Energiebedarfsausweis
- Gebäudetyp: Wohngebäude
- Baujahr lt. Energieausweis: 1979
- Wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: 109,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Gültigkeit: 01.04.2015 – 31.03.2025

Objektbeschreibung:

Diese moderne 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten, gemütlichen und überschaubaren 3-Familienhauses.

Das 1979 erbaute Objekt wurde in den vergangenen Jahren fachmännisch auf den neuesten Stand der Technik gebracht.

Diese großzügige Wohlfühloase lässt Wohnträume absolut wahr werden.

Die 2018 sanierte Wohnung bietet Ihnen und Ihrer Familie reichlich Platz und besticht in erster Linie mit einer geräumigen Wohnfläche von insgesamt ca. 90 m<sup>2</sup>. Zusätzlich ein Hobbyraum mit einer Fläche von 27 m<sup>2</sup>.

In der Wohnung erwartet Sie ein großer, lichterfüllter Wohnbereich mit einem Zugang zum großen, modernen Balkon, der zu jeder Jahreszeit einlädt, die Nachmittags- und Abendsonne zu genießen.

Die modern eingerichtete Küche lädt zu gemütlichen Kochabenden ein und sorgt für ein angenehmes Wohnambiente.

Im Untergeschoss befindet sich ein Kellerraum (der für den Einbau einer Sauna vorbereitet wurde), sowie einen großen Hobby-/ Partyraum der früher als Pensionszimmer genutzt wurde (quasi ein 4. Zimmer).

In 2021 wurden in der Wohnung neue Kunststoffenster eingebaut sowie neue Innentüren und neue Lichtschalter und Steckdosen installiert. Erst kürzlich wurde im Oktober 2024 die alte Gasheizung durch eine neue Gasheizung von Viessmann und einem zugehörigem Warmwasserspeicher ersetzt, wodurch man auf absehbare Zeit keinen Austausch oder größere Reparaturen befürchten muss und von geringerem Verbrauch ausgehen kann.

Sanierungen/ Modernisierungen:

- Wandbeläge
- Bodenbeläge
- Badezimmer
- Gäste-WC
- Balkon
- Beleuchtung
- Hobby-Raum (Decke)
- Einbauküche
- Haupteingangstür
- Gas-Zentralheizung (sehr neu)
- Fenster
- Innentüren
- Schalter/Steckdosen

Der erste Eindruck besticht sofort – absolut sehenswert!

Perfekt für Eigennutz oder Kapitalanleger!

Besichtigungstermine:

Falls wir Ihr Interesse geweckt haben, dann nehmen Sie doch gerne mit uns Kontakt auf. Wegen meiner Berufstätigkeit vorzugsweise per E-Mail. Aktuell bewohnen wir noch selbst die Wohnung. Frei ist sie voraussichtlich ab dem 1. März 2025. Wir bitten daher eine Besichtigung nur bei ernsthaftem Interesse zu vereinbaren. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Keine Makleranfragen bitte.

Finanzierung:

Die fallenden Zinsen ermöglichen meiner Meinung nach aktuell, bei vorhanden Eigenkapital wieder besserer Konditionen, um eine Rate entsprechend einer vergleichbaren Miete zu ermöglichen. Insbesondere da die Mieten im Vergleich in den letzten Jahren stetig gestiegen sind. Bezahlen Sie lieber Ihre Wohnung ab, als die Tasche eines anderen zu füllen.

**Lage**

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in der Kernstadt von Bad Dürkheim (nicht in einem Teilort). In der schönen Kurstadt Bad Dürkheim liegt diese attraktive 3,5 Zimmer-Wohnung. Viele Geschäfte des täglichen Bedarfs, Laufwege in die Natur und die sportlichen Anlagen der Stadt liegen in fußläufiger Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





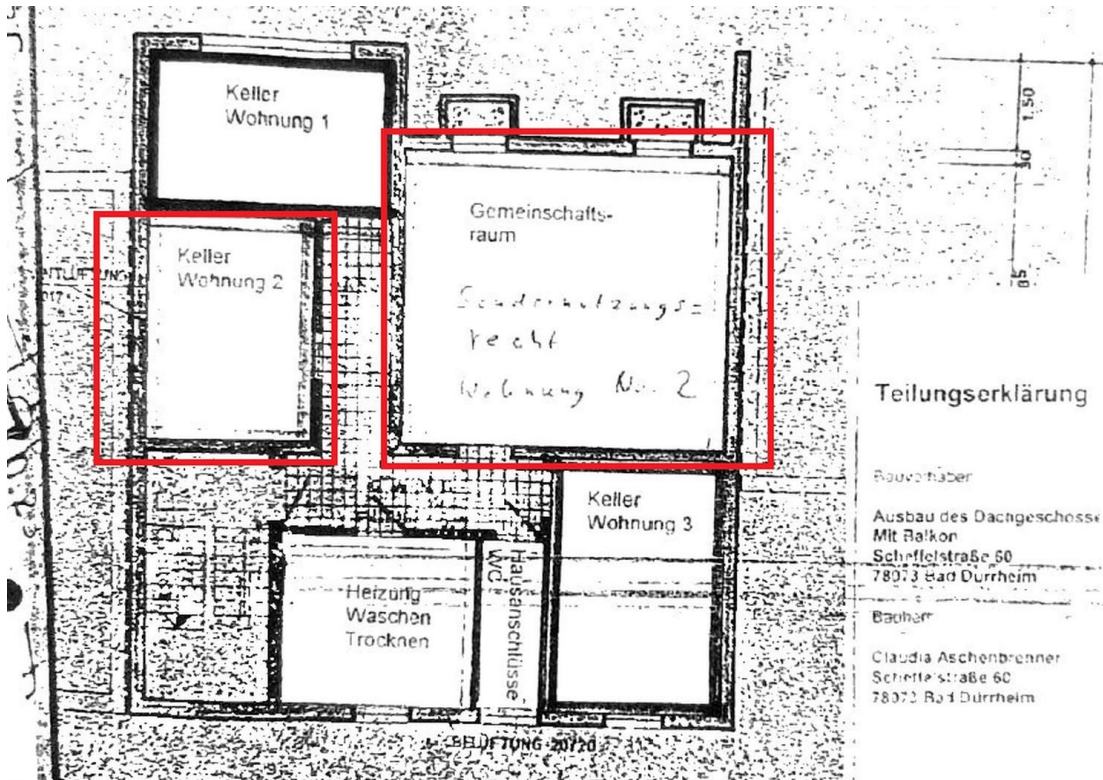
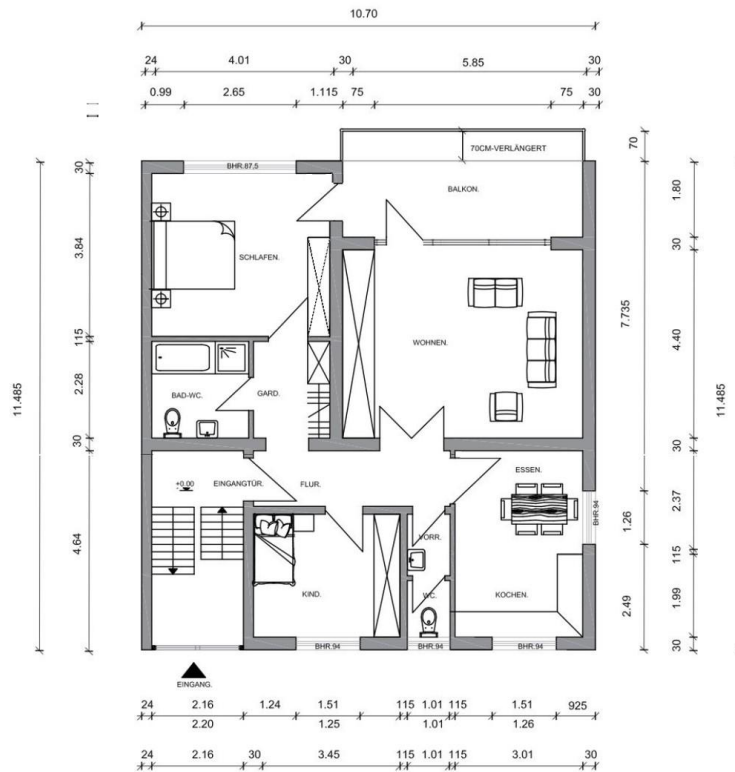
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



## Teilungserklärung

Bauherr

Ausbau des Dachgeschosses  
Mit Balkon  
Schiffelstraße 60  
78073 Bad Dürrenheim

Bauherr

Claudia Aschenbrenner  
Schiffelstraße 60  
78073 Bad Dürrenheim