

Exposé

Reihenhaus in Bad Dürrheim

**Großzügiges Reihenmittelhaus in Bad Dürrheim
Kernstadt – Ihr neues Familienheim - provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-410474

Reihenhaus

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:
Jörg Maier

Königsberger Strasse 47
78073 Bad Dürrheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	246,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	145,50 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	51,70 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1992 überzeugt durch einen großzügigen und durchdachten Grundriss, der auf drei Etagen ca. 145,5 m² Wohnfläche bietet – ergänzt durch 51,7 m² zusätzlicher Nutzfläche. Ideal für Familien und all jene, die Wert auf Raum, Licht und eine behagliche Wohnatmosphäre legen. Das aktuelle Mietverhältnis endet am 30.6.2025. Anschließend ist das Haus bezugsfrei.

Wohnbereiche & Raumkonzept:

- Erdgeschoss: Heller Wohn- und Essraum mit Parkettfußboden (33,98 m²) und mit direktem Zugang zu einer sonnigen Terrasse (6,5 m²). Angrenzend befindet sich die Küche (10,11 m²) sowie Gäste-WC mit Tageslicht, Flur und Garderobe. Sämtliche Türen und Zargen in Echtholz-Eiche mit Oberlichtern. Voll eingerichtete Einbauküche.
- Obergeschoss: Zwei Kinderzimmer (13 m² und 11,61 m²), ein Elternschlafzimmer (16,04 m²) mit angrenzendem Balkon (3,25 m²) und Tageslicht Bad (7,71 m²) mit Doppelwaschbecken, Dusche und Wanne.
- Dachgeschoss: Ein firsthohes Studio (33,47 m²) eignet sich als Arbeits-, Hobby- oder zusätzlicher Wohnraum. Dort gibt es einen begehbaren Kleiderschrank und ein mit allen Anschlüssen versehenes weiteres Zimmer, das als kleines Badezimmer ausgebaut werden kann, mit Dachfenster (auch als Büro nutzbar).
- Keller: Stauraum und Nutzfläche mit einem Heiz- und Hobbyraum (21,51 m²), Vorratsraum (8,17 m²) sowie Wasch- und Trockenraum (18,43 m²).

Grundstück:

- Fläche: 246 m² inkl. anteilige Flächen für die Privatstrasse (Sackgasse) und die Garage.
- Außenbereich: Kleiner bepflanzter Vorplatz mit Weg zum Hauseingang. Die Terrasse (Ausrichtung Osten) mit einer seitlichen Sichtschutzwand und großer Wiese lädt zum Entspannen und geselligen Beisammensein ein. Dieser Bereich hat zusätzlich einen separaten Außenzugang.

Ausstattung

- Bauweise: Das Haus wurde mit soliden Ziegelbausteinen errichtet und das Dach mit wirksamer Aufdachdämmung versehen.
- Heizung: Moderne Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme (2014 und 2018 erneuert)
- Energie: Der Energieausweis liegt bei 134 KWh.
- Garage: Die Garage (2,98 x 5,98 m) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Haus und hat einen Elektroanschluss.
- Verwaltung: Die zentrale Verwaltung der Anlage garantiert Ihnen Transparenz und Komfort – das jährliche Hausgeld von nur 290 € beinhaltet Winterdienst, Strom/Wegebeleuchtung, Rücklagen, Verwaltung, Reparaturen und Haftpflichtversicherung.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- Baujahr: 1992
- Wohnfläche: ca. 145,5 m²
- Nutzfläche: 51,7 m²

- Grundstück: 246 m² (+ anteilige Flächen)
- 3 Etagen mit optimal aufgeteilten Räumen
- Garage: 2,98 x 5,98 m
- Hausgeld: 290 € pro Jahr
- Gas-Zentralheizung

Das Objekt kann nach Vereinbarung und Vorlage einer Finanzierungsbestätigung besichtigt werden. Privatverkauf ohne Makler. Provisionsfrei.

Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich im Wohngebiet „Wasserstein“ in einer ruhigen Sackgasse (Privatstraße ohne Verkehr) – perfekt für Familien mit Kindern. Der angrenzende Grünenring ermöglicht Fußgängern und Radfahrern einen sicheren und direkten Zugang zur Stadtmitte. Schulen und Kindergärten sind bequem über diesen Weg erreichbar. Ein Einkaufszentrum befindet sich in unmittelbarer Nähe. Zudem befinden sich Bushaltestellen zu den nahegelegenen Städten Villingen und Schwenningen in unmittelbarer Nähe, was Ihnen eine hervorragende Anbindung an die regionale Infrastruktur bietet.

Bad Dürrheim ist ein Höhen-Luftkurort mit Kurpark, Kurhaus, und der Therme Solemar, Tennisplätze. Zahlreiche Wanderwege durch Wald und Wiesen. Die nahe Schweiz und der Bodensee laden zu Ausflügen ein. Die Stadt bietet neben einer malerischen Umgebung auch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

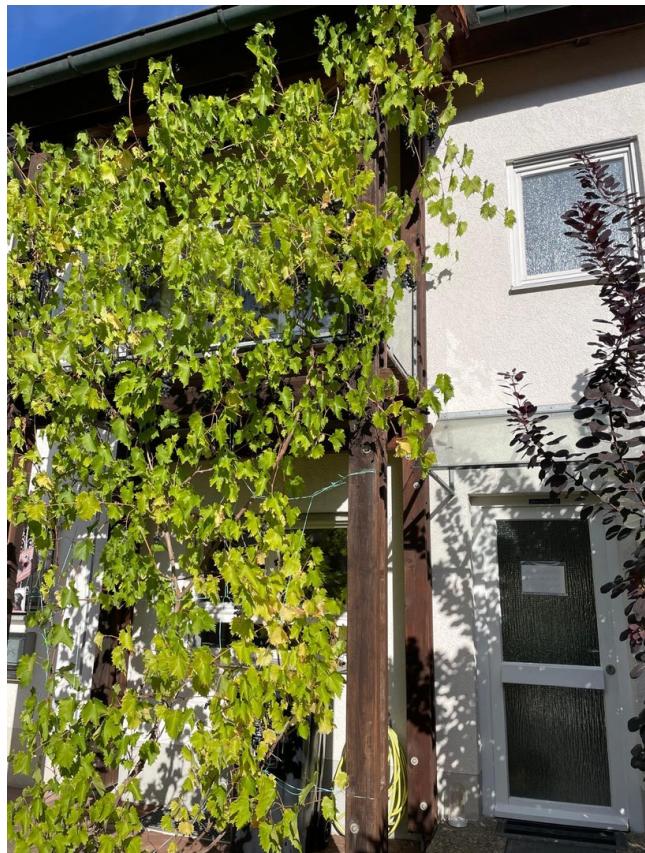
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

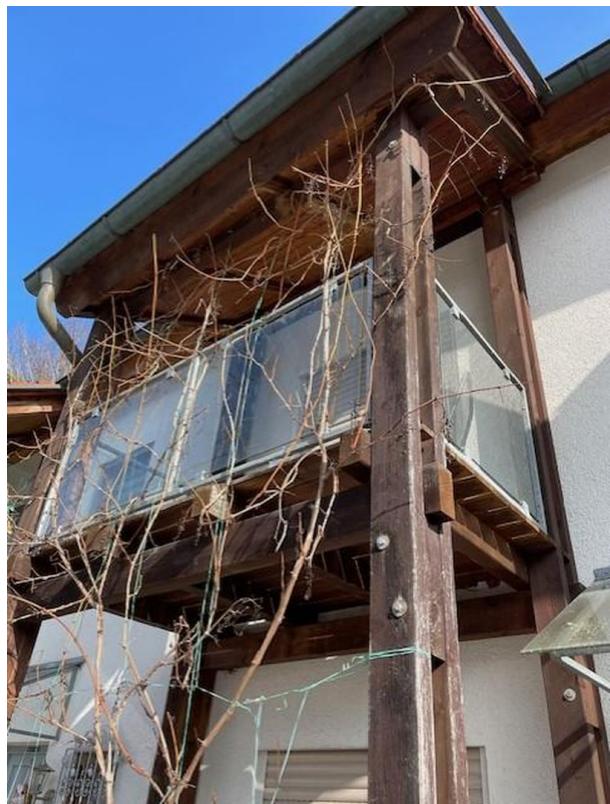
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



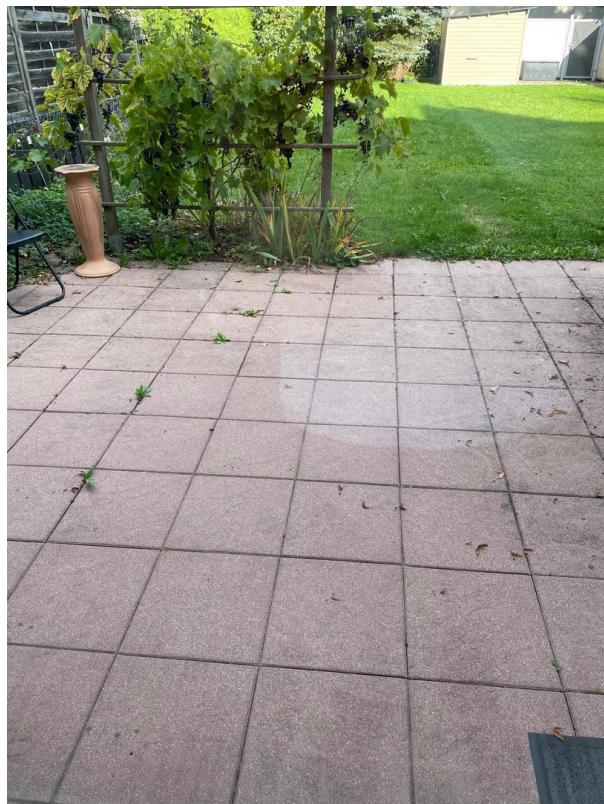
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



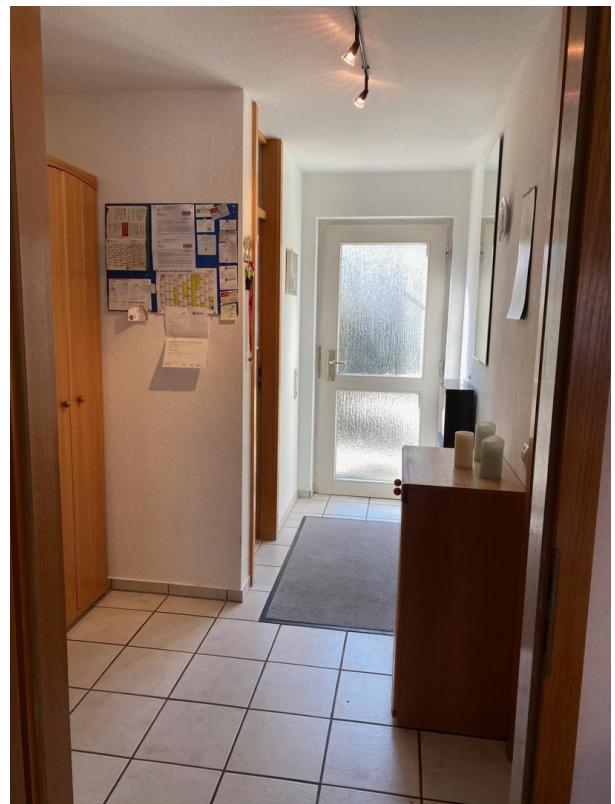
Exposé - Galerie



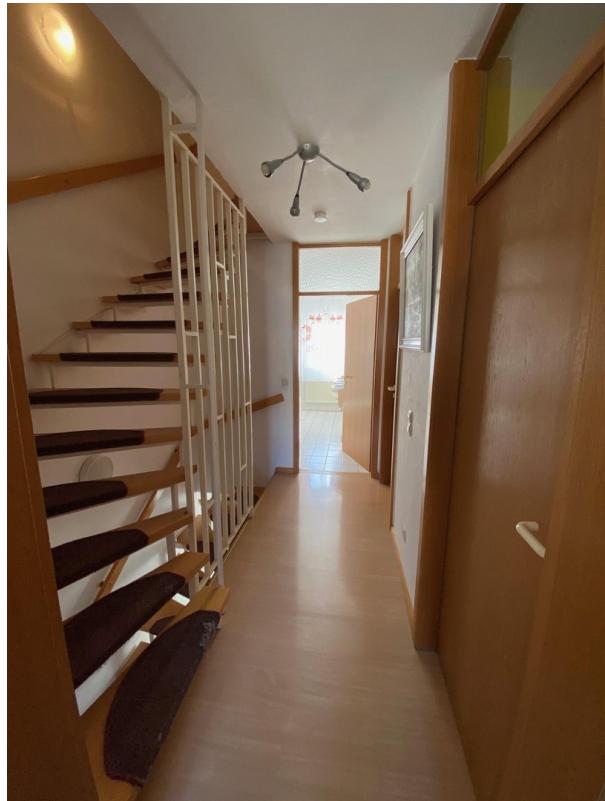
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



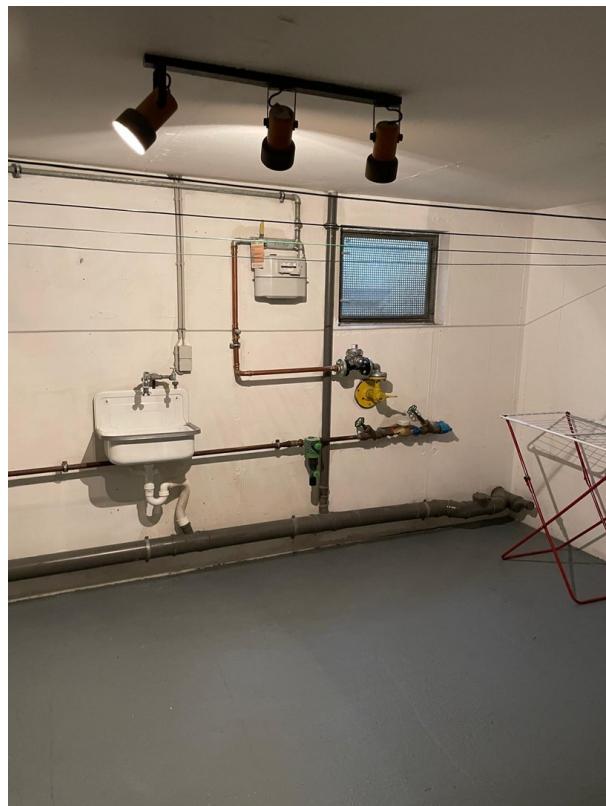
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



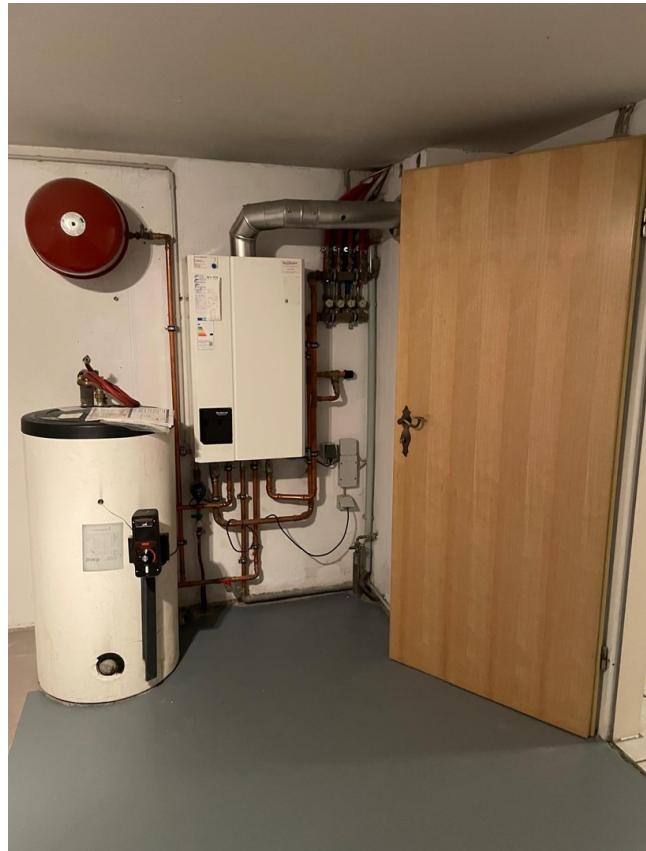
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



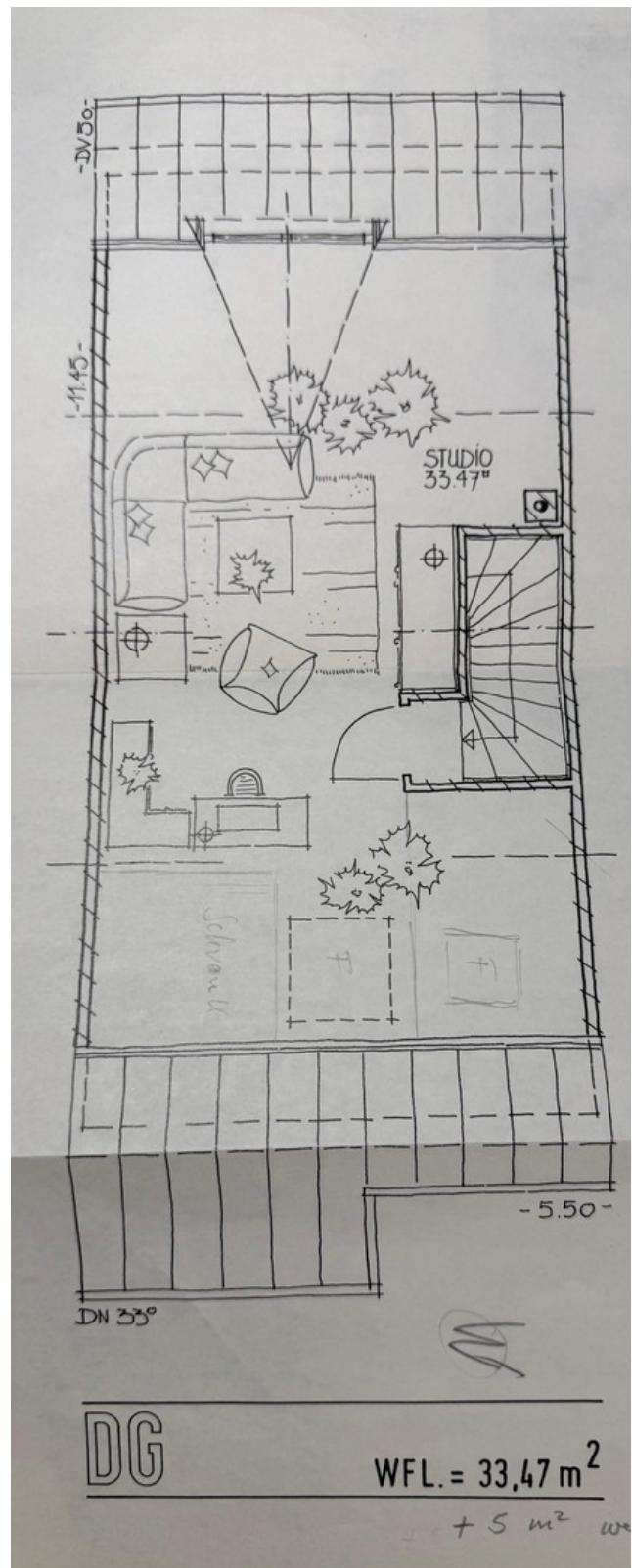
Exposé - Galerie



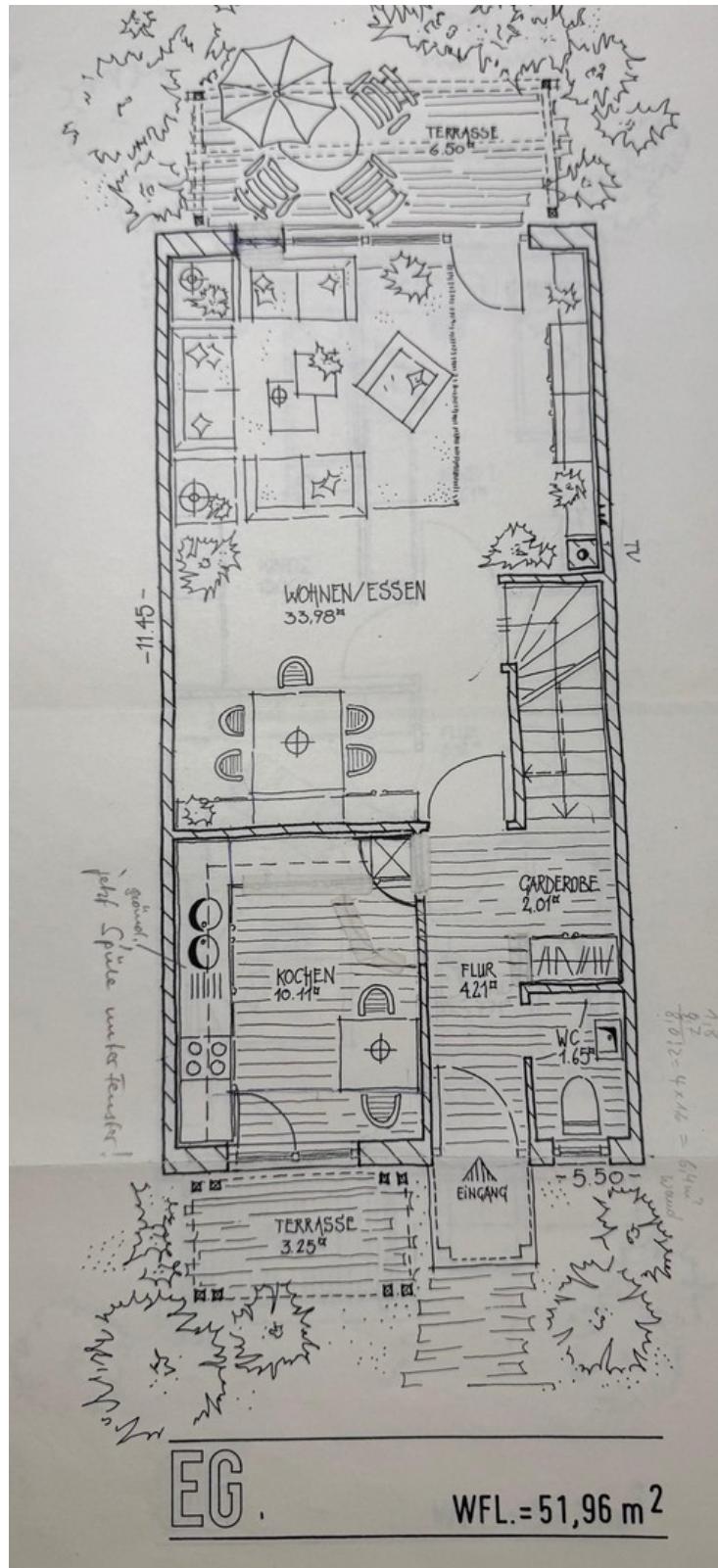
Exposé - Galerie



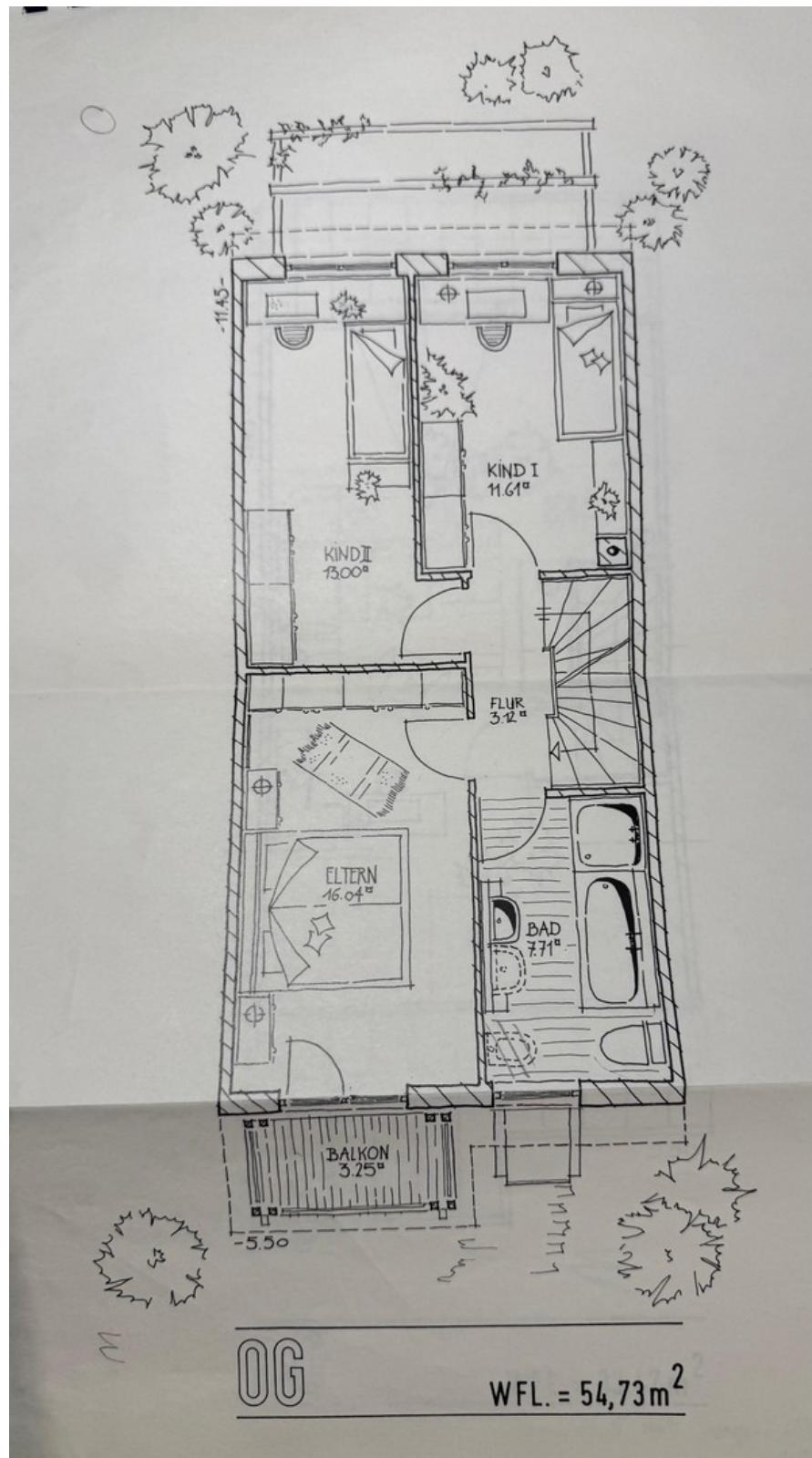
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

