

Exposé

Zweifamilienhaus in Bad Dürkheim

Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in Bad Dürkheim, ruhige Lage an Ende einer Sackgasse



Objekt-Nr. OM-427376

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.100.000 €**

78073 Bad Dürkheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.245,00 m ²	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	247,94 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	372,88 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Haus, das alle Möglichkeiten offenlässt!

Verkauft wird mein gepflegtes Zweifamilienhaus, das durch seine Flexibilität besticht. Ob Sie ein Mehrgenerationenhaus suchen, eine Etage selbst bewohnen und die andere vermieten möchten oder eine Erweiterung durch Anbau oder Aufstockung planen – hier ist alles denkbar. Da kein Bebauungsplan vorliegt, genießen Sie hier eine seltene Freiheit in der Gestaltung.

Das Haus bietet zwei komplett getrennte Wohnungen sowie ein zusätzliches Dachgeschoss mit eigenem Bad. Ich bewohne das Haus derzeit noch selbst, sodass eine Übergabe unmittelbar nach Verkaufsabschluss erfolgen kann. Eine Teilungserklärung ist bereits vorhanden, was die Handhabung für Sie äusserst unkompliziert macht.

Mein Stiefsohn hat zudem ein aussagestarkes Exposé mit weiteren Details erstellt, das Sie am Ende der Bildergalerie finden.

Ausstattung

Viel Platz und behagliche Wärme!

Mit insgesamt 10 Zimmern, 3 Bädern, 4 WCs und 2 Küchen auf drei Etagen bietet dieses Haus ein beeindruckendes Raumangebot. Ein Herzstück ist der wunderbare Kaminofen im 1. OG, der an kalten Tagen für eine unvergleichliche Atmosphäre sorgt. Zum Objekt gehören außerdem zwei Garagen und zwei Stellplätze vor den Garagen.

Das Haus ist in einem guten Zustand, mit einem überschaubaren Sanierungsbedarf (4 Dachfenster, Warmwasserspeicher, Schlafzimmer im OG). Ein Kostenvoranschlag über ca. 13.000 € liegt bereits vor – gerne können wir absprechen, ob diese Arbeiten noch vor Übergabe durchgeführt werden sollen.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Ihr direkter Draht zum Eigentümer!

Dieser Verkauf erfolgt von Privat an Privat. Mein Ziel ist eine transparente und ehrliche Abwicklung ohne unnötige Gebühren oder endlose Besichtigungsschleifen. Ich suche Käufer, die dieses Haus und seine besondere Lage ebenso schätzen wie ich.

Bitte haben Sie Verständnis, dass ich keine Makler-Anfragen wünsche und auf unseriöse Nachrichten nicht reagieren werde.

Bei ernsthaftem Interesse stehen mein Stiefsohn und ich Ihnen sehr gerne für alle Fragen zur Verfügung.

Lage

Zentrales Wohnen im Grünen von Bad Dürkheim!

Das großzügige Grundstück (№ 1869/9) umfasst 1.245 m² und liegt absolut ruhig und familienfreundlich am Ende eines Wendehammers. Hier gibt es keinen Durchgangsverkehr – nur Ruhe und Natur.

Nördlich trennt lediglich eine idyllische Streuobstwiese (800 m²) das Anwesen vom direkt dahinter angrenzenden Friedhof, was Ihnen einen unverbaubaren Blick ins Grüne und eine friedliche Nachbarschaft mit altem Baumbestand garantiert.

Dieses Grundstück (Nº 1871, Baugebiet „Herrengarten“) ist aktuell als Ausgleichsfläche deklariert, bietet aber eine spannende Option und Potential für eine zukünftige Grundstückserweiterung.

Details zur Lage finden Sie auch im Geoportal Baden-Württemberg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	170,32 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



von der Strasse (1)

Exposé - Galerie



von der Strasse (2)



Richtung Friedhof

Exposé - Galerie



vom Schopf aus



aus Richtung Friedhof

Exposé - Galerie



vom Neubaugebiet aus



Terrasse Morgensonne (1)

Exposé - Galerie



Terrasse Morgensonne (2)



Terrasse Morgensonne (3)

Exposé - Galerie



Küche EG (1)



Küche EG (2)

Exposé - Galerie



WC EG



Wohnzimmer EG (1)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG (2)



Esszimmer EG (1)

Exposé - Galerie



Esszimmer EG (2)



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Büro oder Kinderzimmer EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Küche 1.OG



Wohnzimmer 1.OG (1)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1.OG (2)



Wohnzimmer 1.OG (3)

Exposé - Galerie



Esszimmer 1. OG (1)



Esszimmer 1. OG (2)

Exposé - Galerie



Esszimmer 1. OG (3)



Büro / Kinderzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Treppenhaus 1.OG

Exposé - Galerie



Zimmer A 2. OG (1)



Zimmer A 2. OG (2)

Exposé - Galerie



Bad mit WC A 2. OG



Zimmer B 2. OG (1)



Zimmer B 2. OG (2)

Exposé - Galerie



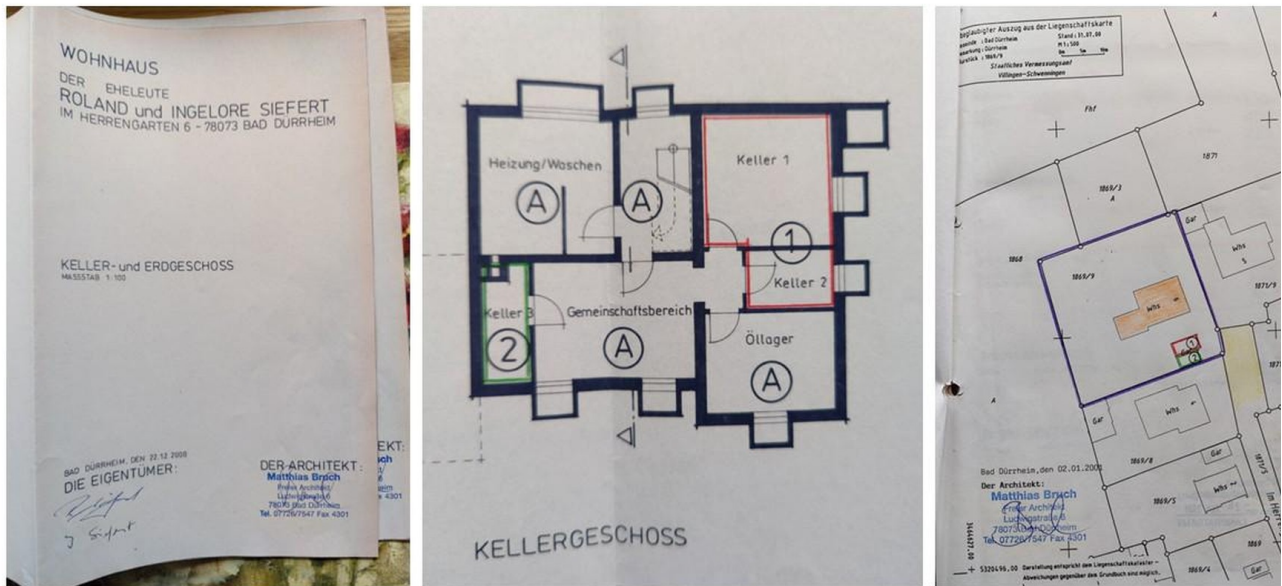
Zimmer B 2. OG (3)



WC B 2. OG

Exposé - Grundrisse

Anhang



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² Wohnfläche / 143 m² Nutzfläche inkl. Garage und Keller)



Exposé - Grundrisse

1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² Wohnfläche / 157 m² Nutzfläche inkl. DG)



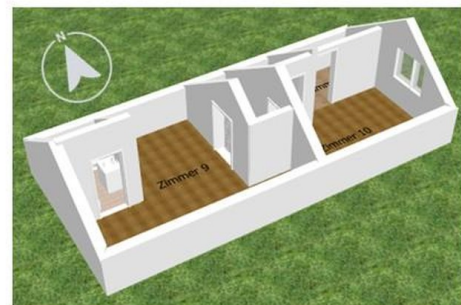
Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



Dachgeschoss-Wohnung (Wohnfläche 29,8 m² - nach Abzug Dachschräge)



Alle Werte nach Abzug der Dachschräge (WoFIV)	
Zimmer 9 + Bad:	18,5 m ² (30,7 m ²)
Zimmer 10:	10,6 m ² (17,5 m ²)
Insgesamt:	29,8 m ² Wohnfläche



Exposé - Anhänge

1. Exposé - Stand 30. Januar 2026

Zweifamilienhaus (Bj. 1963) mit großem Grundstück in Bad Dürkheim, ruhige Lage an Ende einer Sackgasse

Haus:

- ✓ Ideal als **Mehrgenerationenhaus** o.ä., erweiterbar durch Anbau oder Aufstockung
- ✓ 247,94 m² Wohnfläche / 301,36 m² Nutzfläche, Teilungserklärung vorhanden
- ✓ 3 Etagen, 10 Zimmer, 3 Bäder, 4 WCs, 2 Küchen, 2 Garagen, Kaminofen
- ✓ Das Haus wird bis zum Verkaufsabschluss noch vom Besitzer bewohnt und kann unmittelbar danach umgebaut, vermietet oder selbst bewohnt werden
- ✓ **Geringer Sanierungsbedarf:** Dachfenster, Warmwasserspeicher (Tank), Schlafzimmer OG, Gesamtkostenvoranschlag: ~13.000€. – *in Absprache durchführbar*
- ✓ 170,32 kWh/(m*a) Energiebedarf

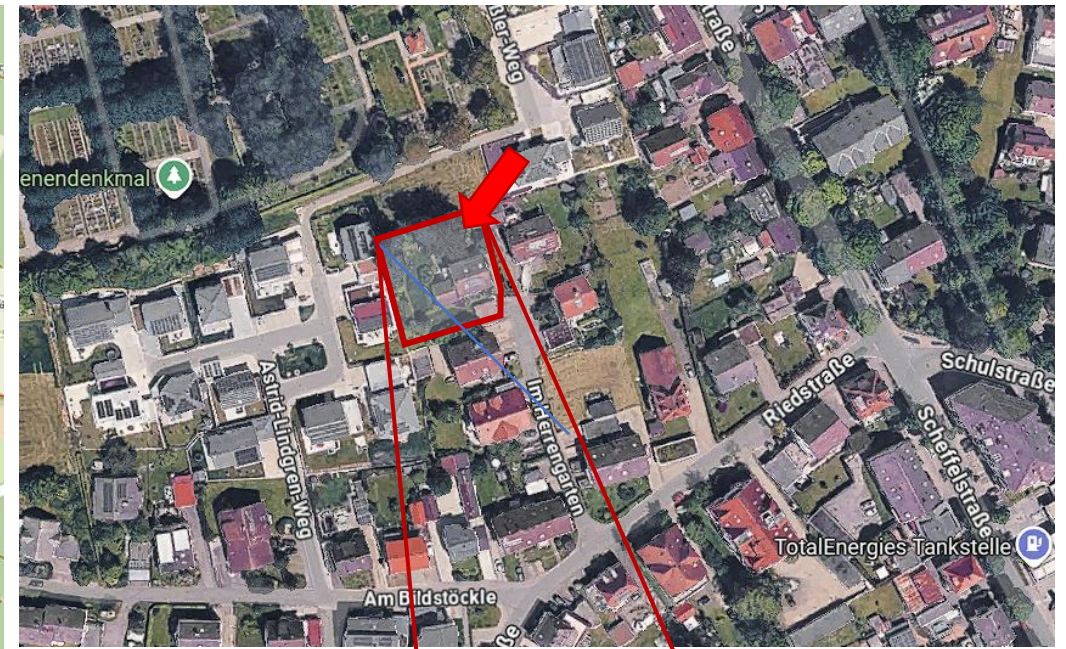
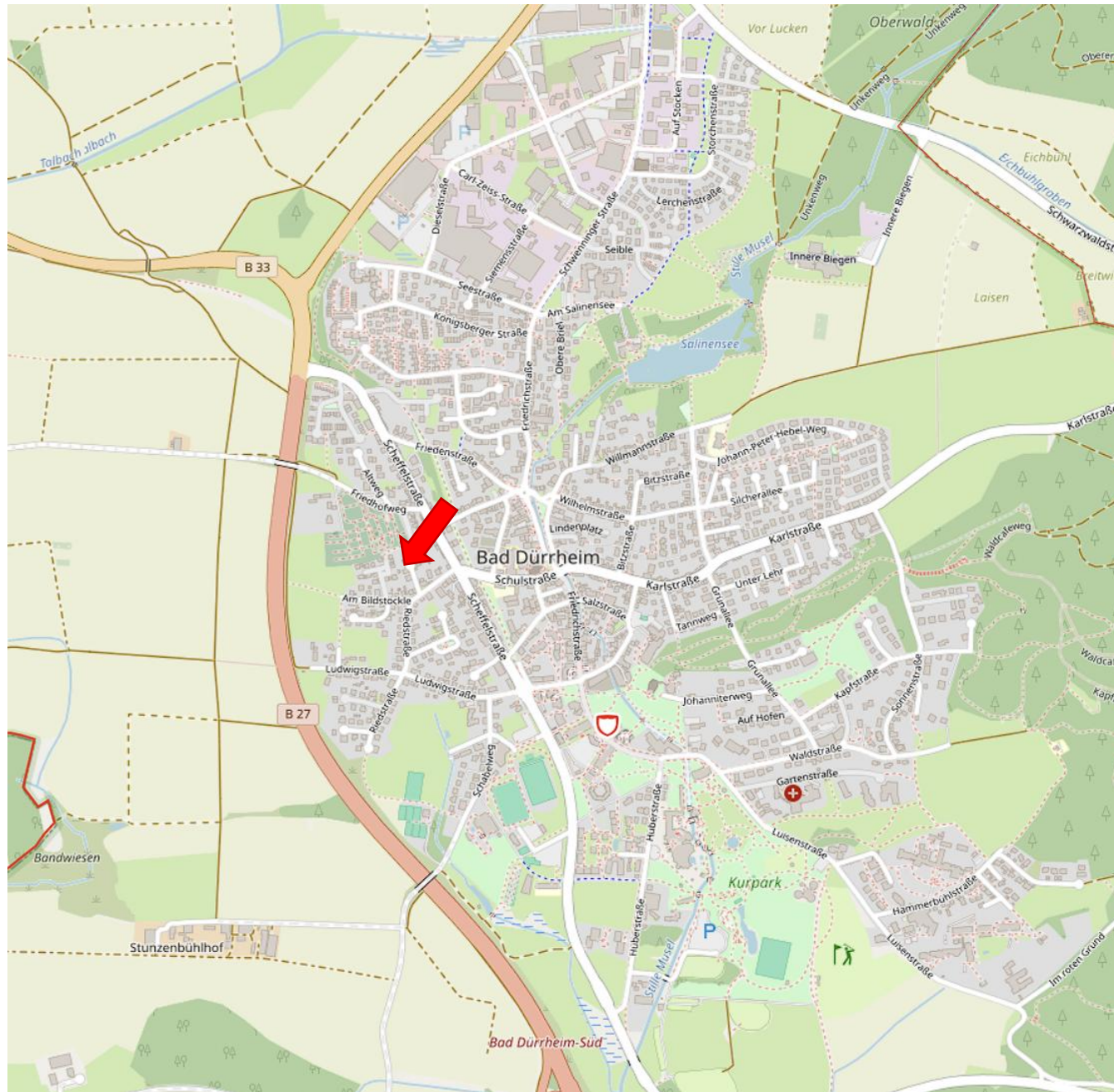


Grundstück:

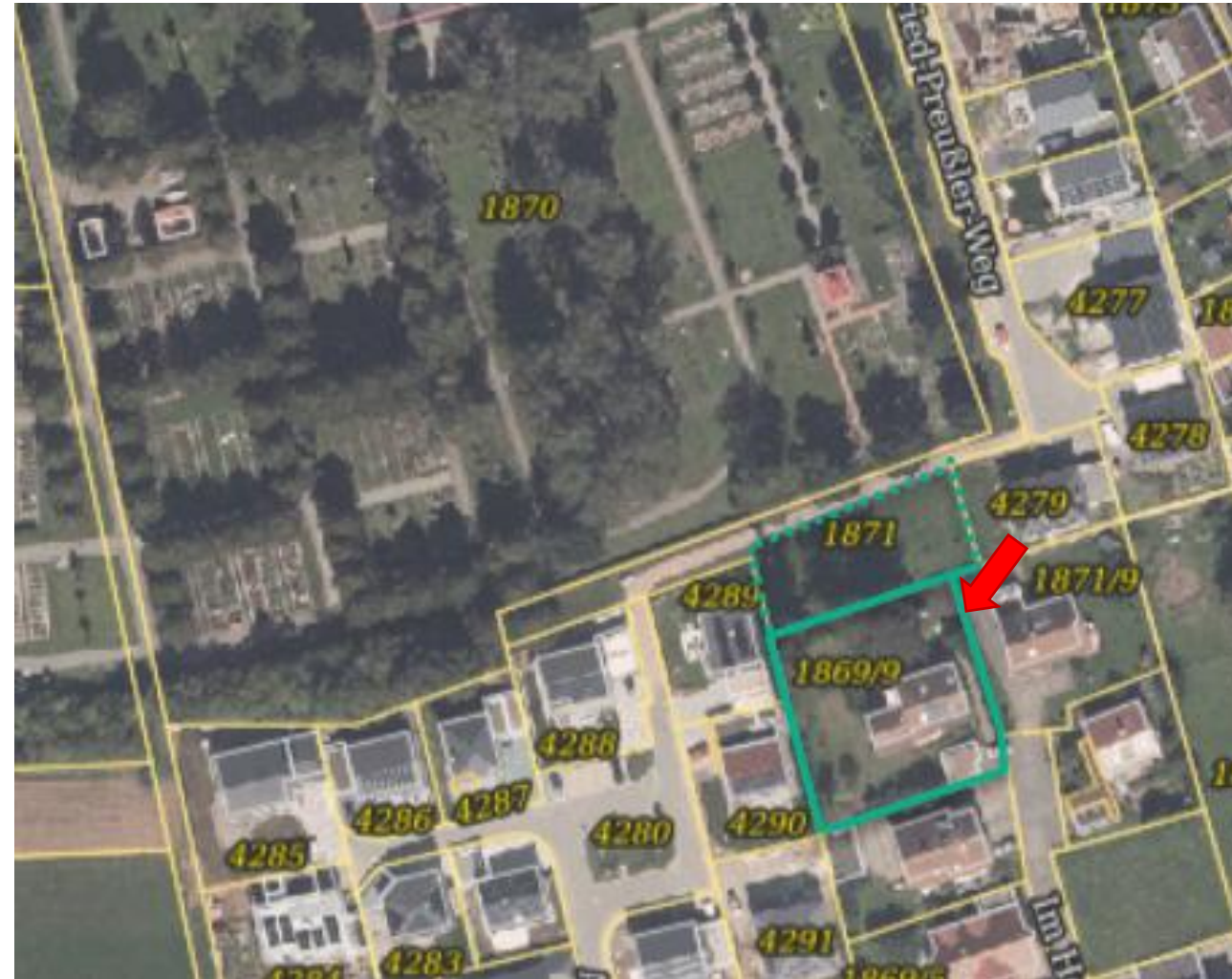
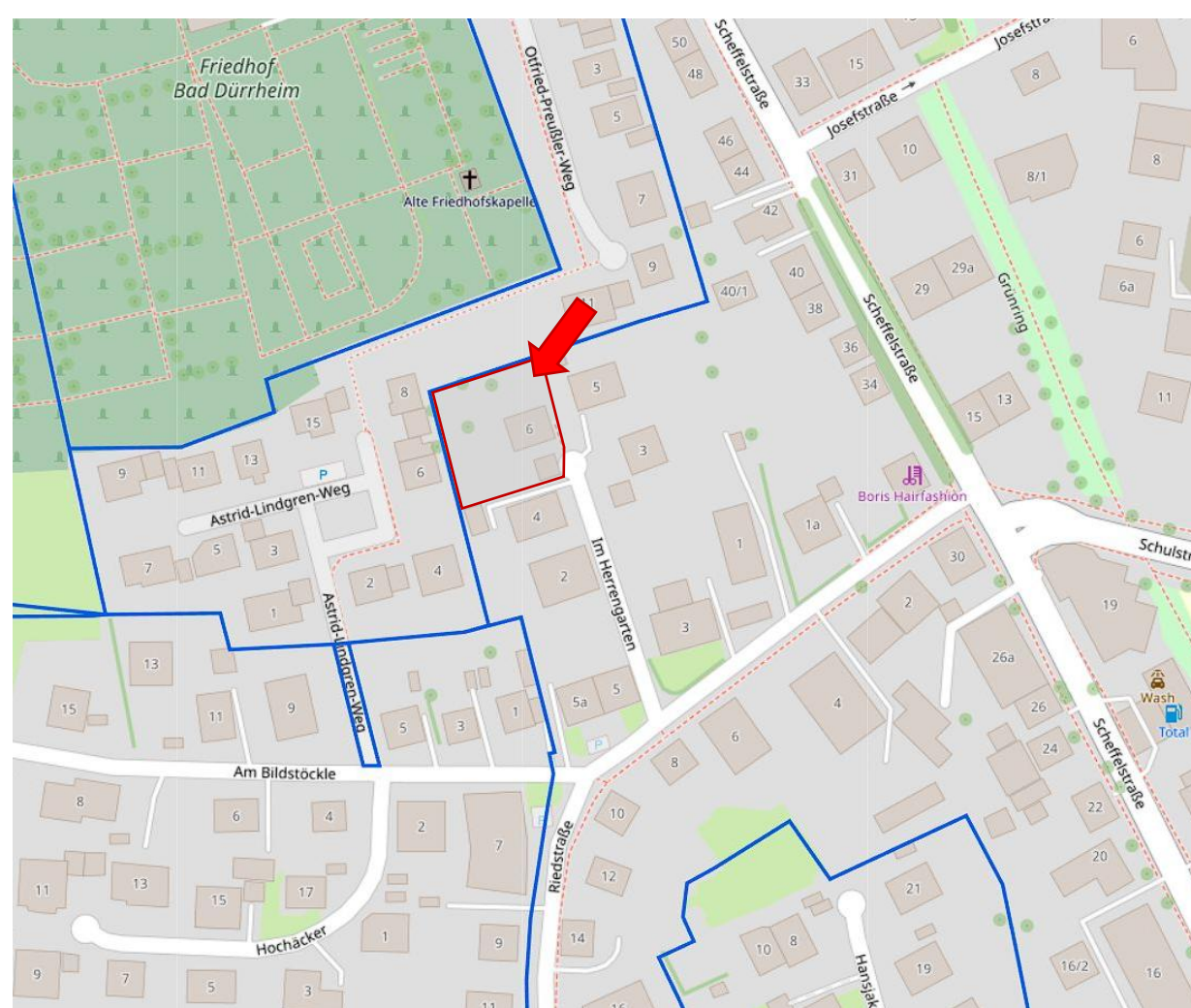
- ✓ **Großes Grundstück** (Nr. 1869/9) mit Garten (1245 m²) am Ende eines Wendehammers, familienfreundlich, keine Durchgangsstraße, kaum Verkehr
- ✓ **Kein Bebauungsplan** für angebotenes Grundstück, dadurch flexible Gestaltungsmöglichkeiten für Umbau und **Entwicklungspotential für Neubau-Projekte**
- ✓ Nördlich angrenzende Streuobstwiese (Nr. 1871) aktuell als Ausgleichsfläche "Baugebiet Herrengarten (ca. 800m²)" als **optionale Grundstückserweiterung mit Bebauung** denkbar
- ✓ Dahinter ruhiger Friedhof mit viel Grünfläche und altem Baumbestand



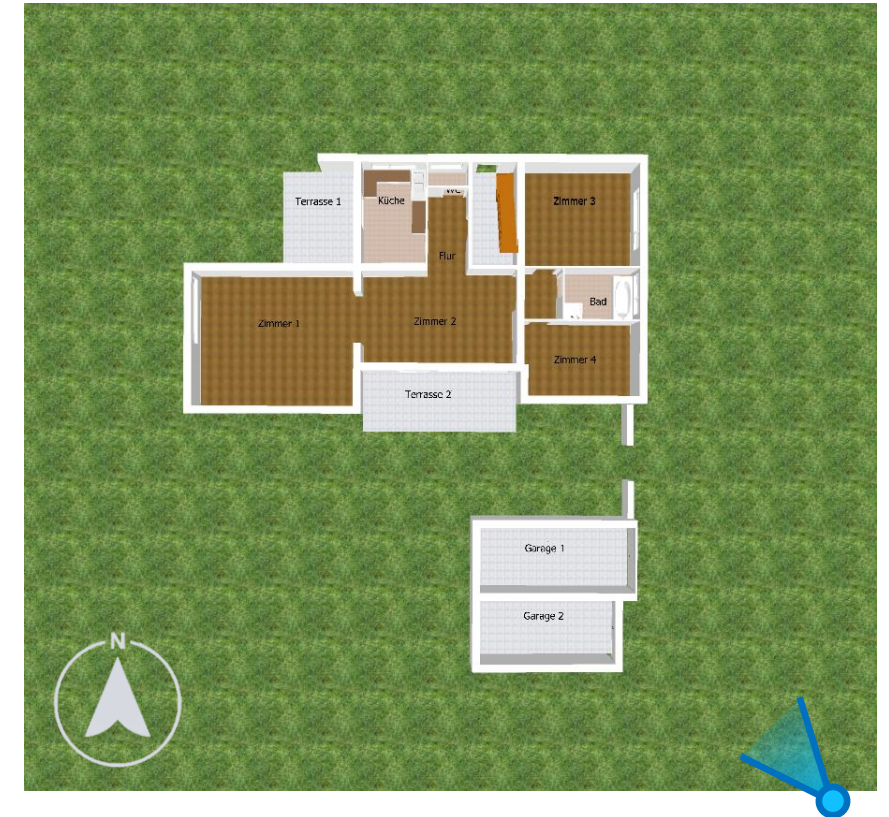
Zweifamilienhaus (Bj. 1963) mit großem Grundstück in Bad Dürkheim, ruhige Lage an Ende einer Sackgasse



Zweifamilienhaus (Bj. 1963) mit großem Grundstück in Bad Dürkheim, ruhige Lage an Ende einer Sackgasse



Außenansichten



Außenansichten



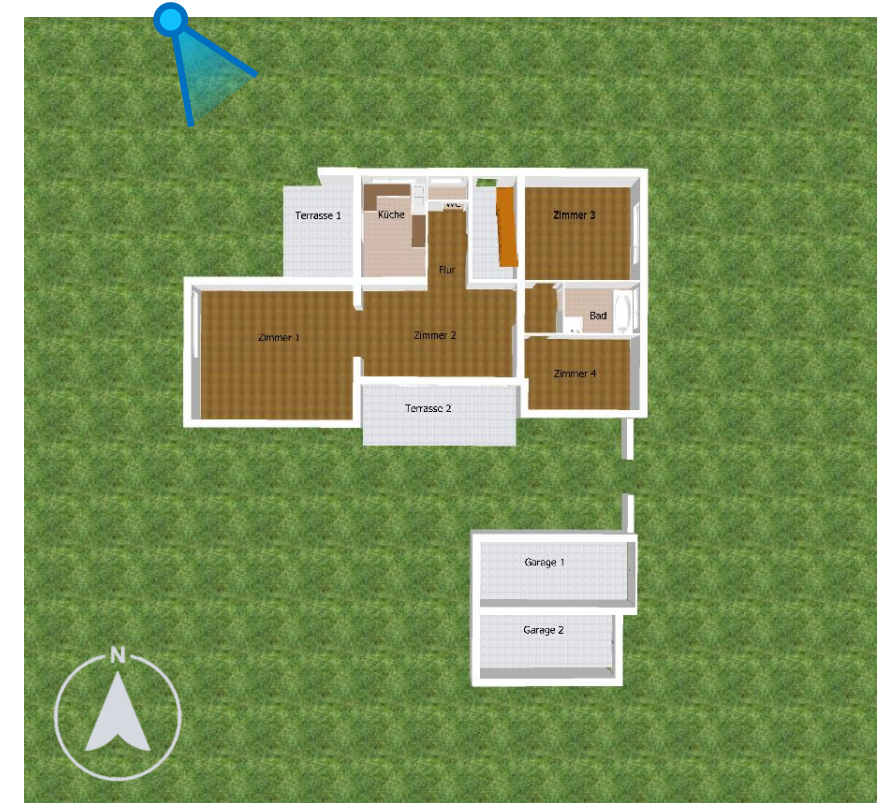
Außenansichten



Außenansichten



Außenansichten



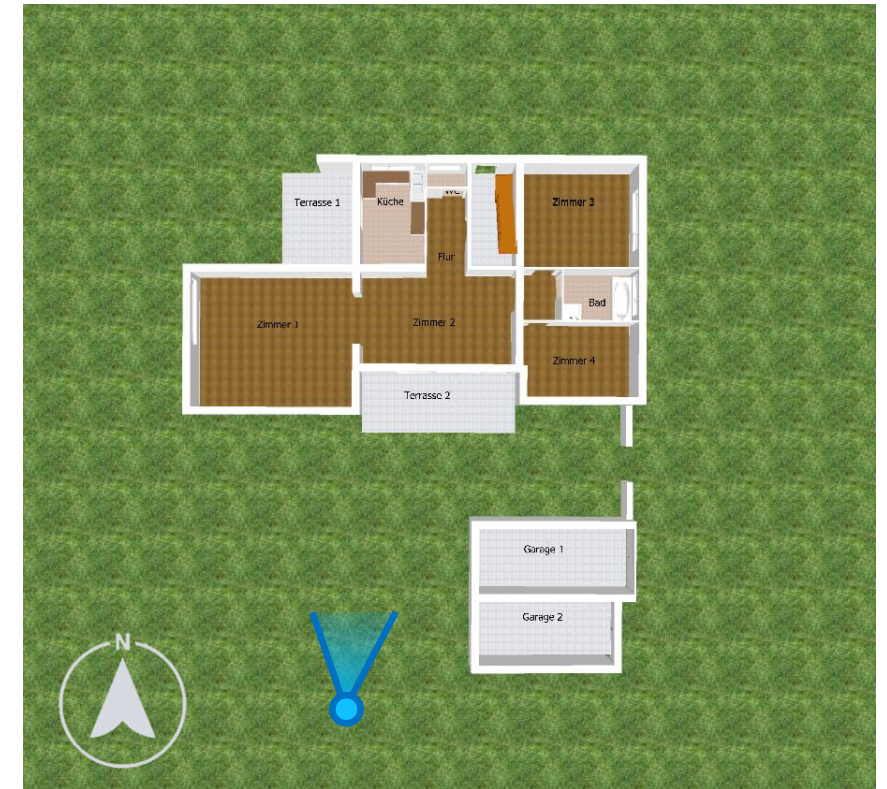
Außenansichten



Außenansichten



Außenansichten



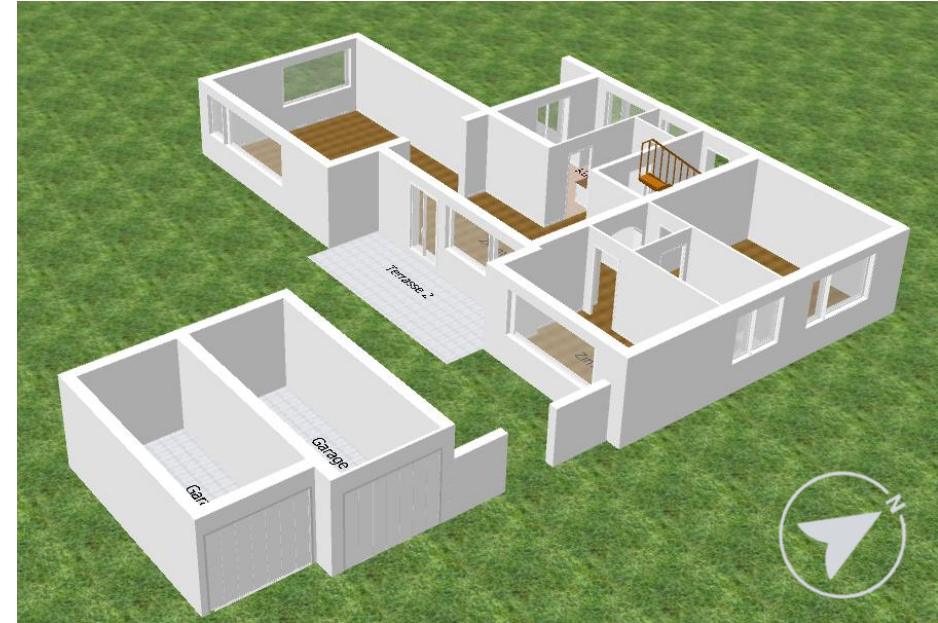
Außenansichten



Außenansichten



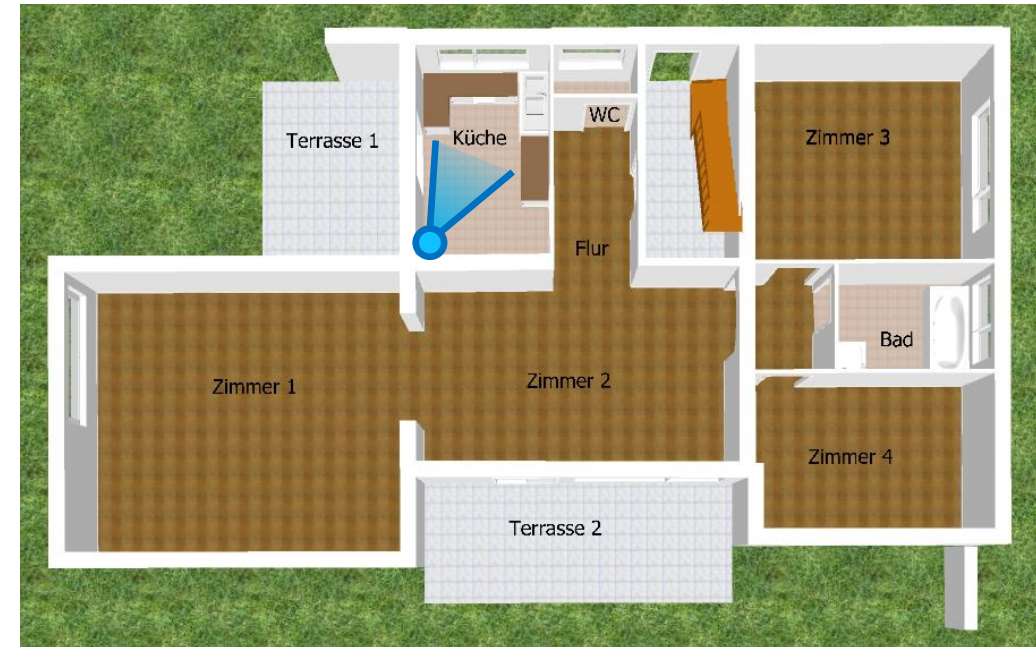
Erdgeschoss-Wohnung (108 m² Wohnfläche / 143 m² Nutzfläche inkl. Garage und Keller)



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



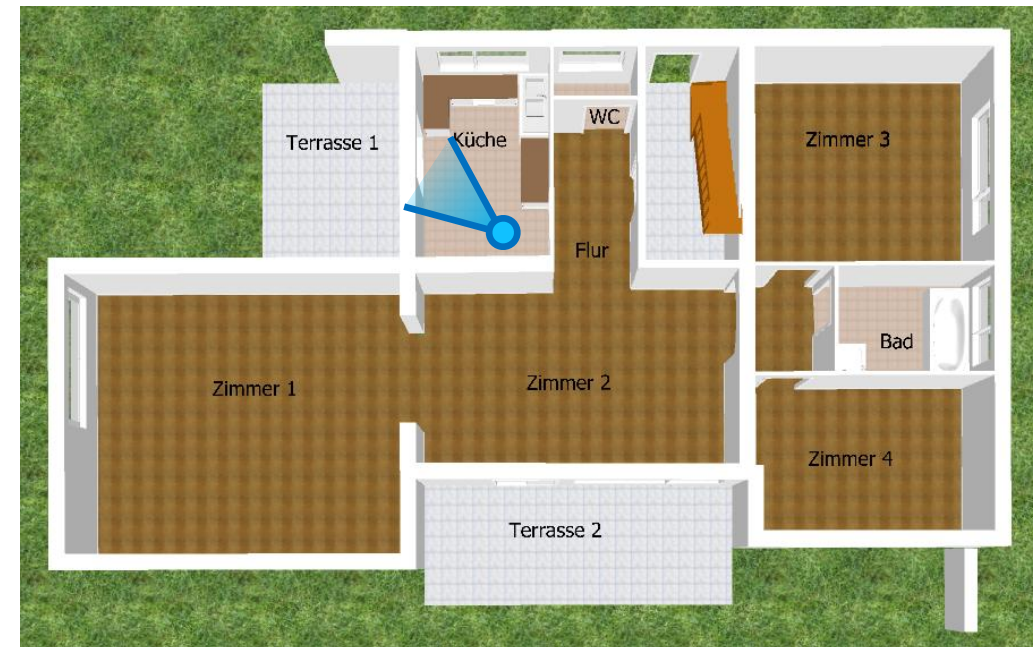
Küche:	9,36 m²
WC:	1,35 m²
Flur:	4,82 m²
Zimmer 1:	32,03 m²
Zimmer 2:	21,63 m²
Zimmer 3:	15,21 m²
Zimmer 4:	11,65 m²
Bad:	4,59 m²
Flur:	1,87 m²



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



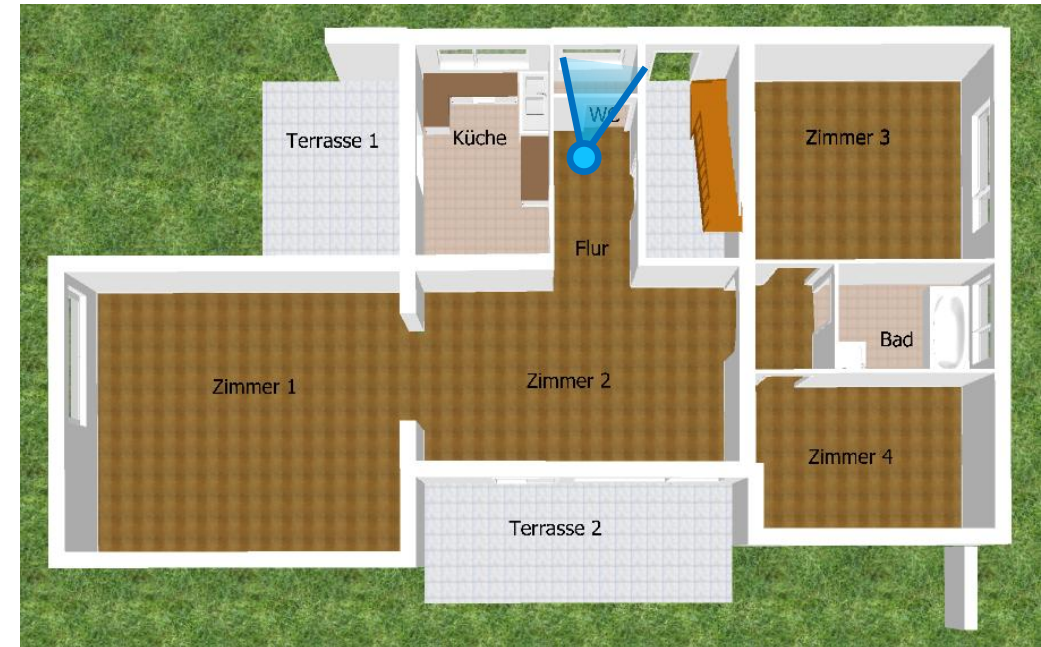
Küche:	9,36 m²
WC:	1,35 m²
Flur:	4,82 m²
Zimmer 1:	32,03 m²
Zimmer 2:	21,63 m²
Zimmer 3:	15,21 m²
Zimmer 4:	11,65 m²
Bad:	4,59 m²
Flur:	1,87 m²



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



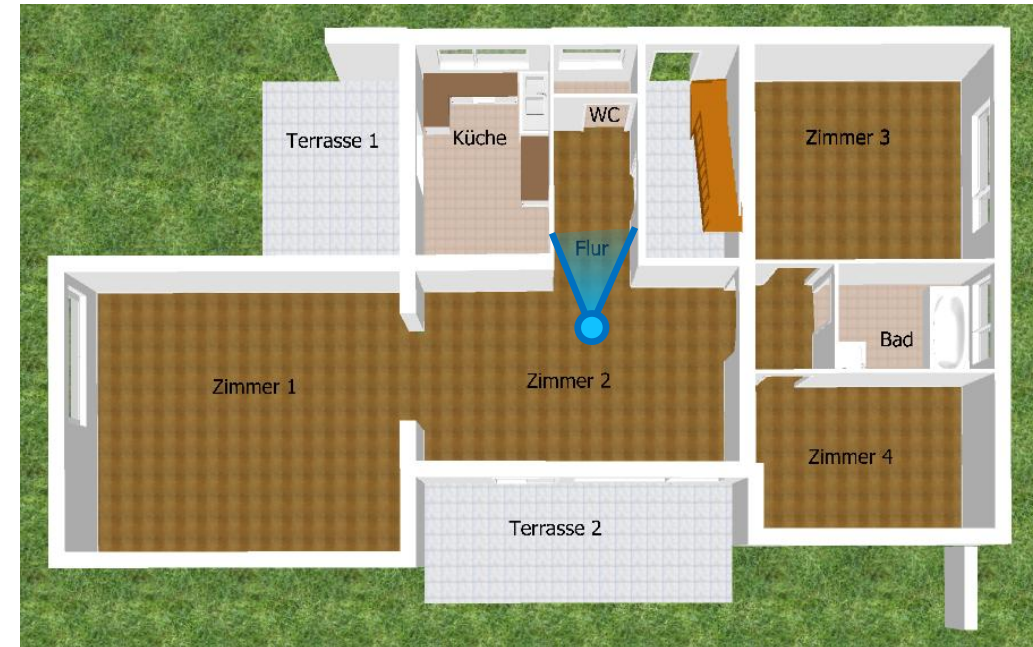
Küche:	9,36 m ²
WC:	1,35 m ²
Flur:	4,82 m ²
Zimmer 1:	32,03 m ²
Zimmer 2:	21,63 m ²
Zimmer 3:	15,21 m ²
Zimmer 4:	11,65 m ²
Bad:	4,59 m ²
Flur:	1,87 m ²



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



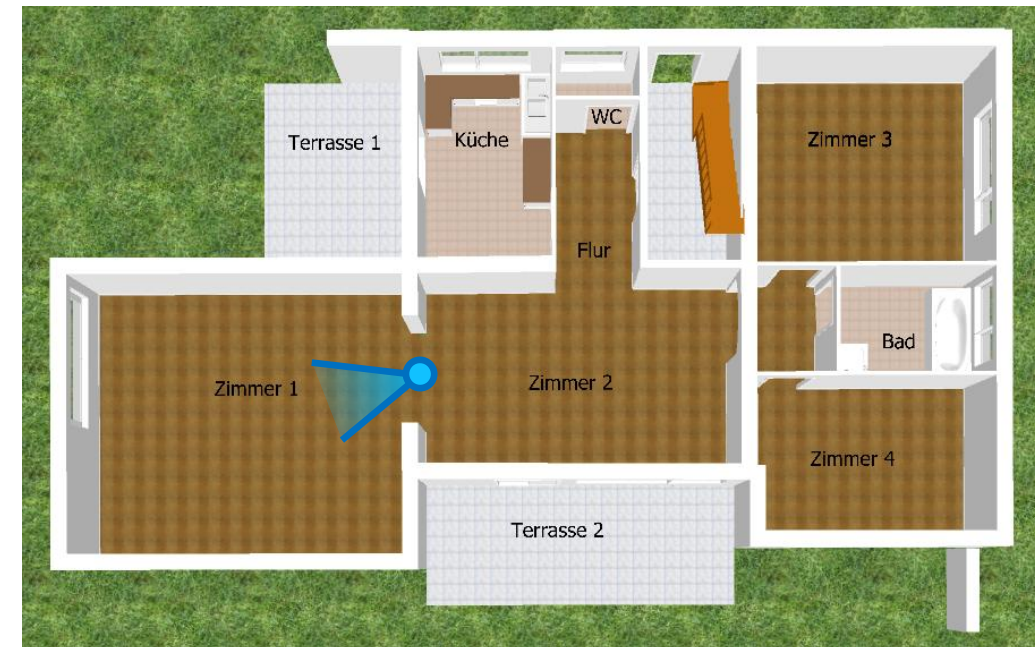
Küche:	9,36 m ²
WC:	1,35 m ²
Flur:	4,82 m ²
Zimmer 1:	32,03 m ²
Zimmer 2:	21,63 m ²
Zimmer 3:	15,21 m ²
Zimmer 4:	11,65 m ²
Bad:	4,59 m ²
Flur:	1,87 m ²



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



Küche:	9,36 m ²
WC:	1,35 m ²
Flur:	4,82 m ²
Zimmer 1:	32,03 m ²
Zimmer 2:	21,63 m ²
Zimmer 3:	15,21 m ²
Zimmer 4:	11,65 m ²
Bad:	4,59 m ²
Flur:	1,87 m ²



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



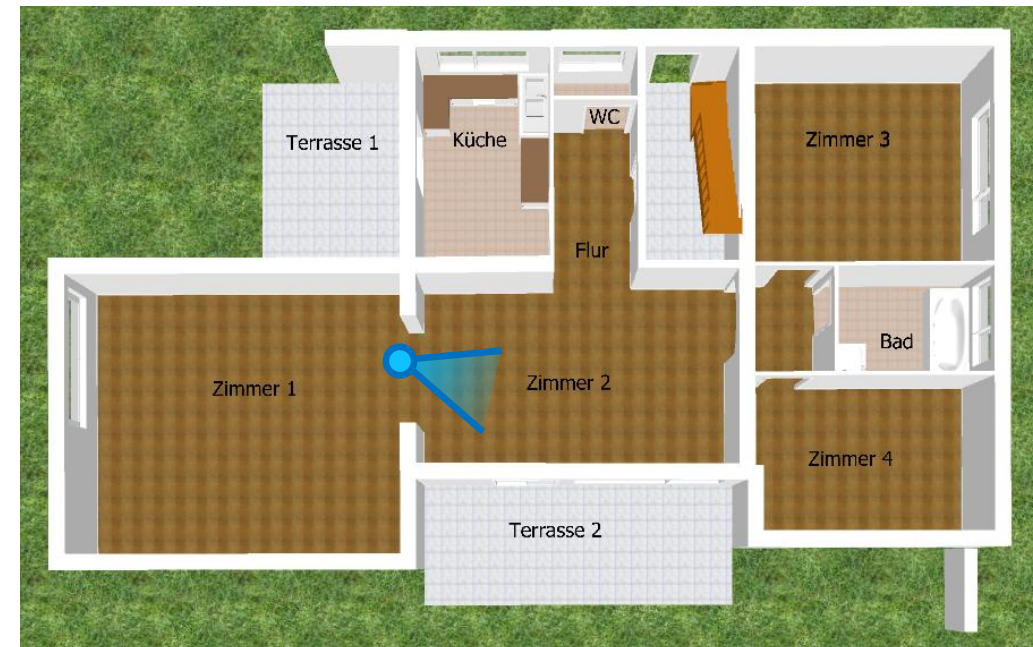
Küche:	9,36 m ²
WC:	1,35 m ²
Flur:	4,82 m ²
Zimmer 1:	32,03 m ²
Zimmer 2:	21,63 m ²
Zimmer 3:	15,21 m ²
Zimmer 4:	11,65 m ²
Bad:	4,59 m ²
Flur:	1,87 m ²



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



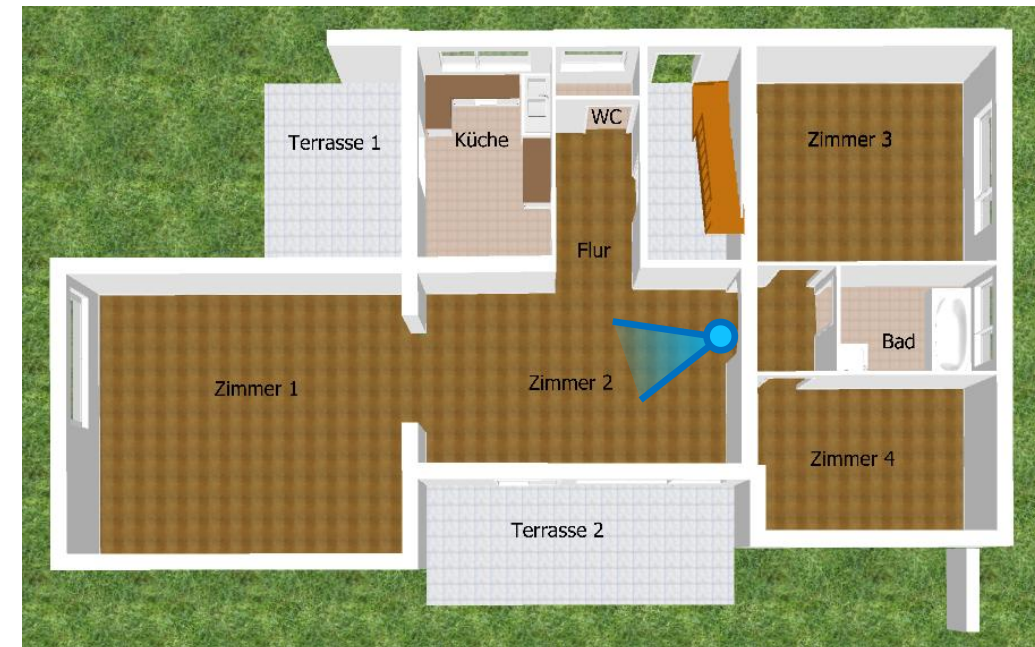
Küche:	9,36 m ²
WC:	1,35 m ²
Flur:	4,82 m ²
Zimmer 1:	32,03 m ²
Zimmer 2:	21,63 m ²
Zimmer 3:	15,21 m ²
Zimmer 4:	11,65 m ²
Bad:	4,59 m ²
Flur:	1,87 m ²



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



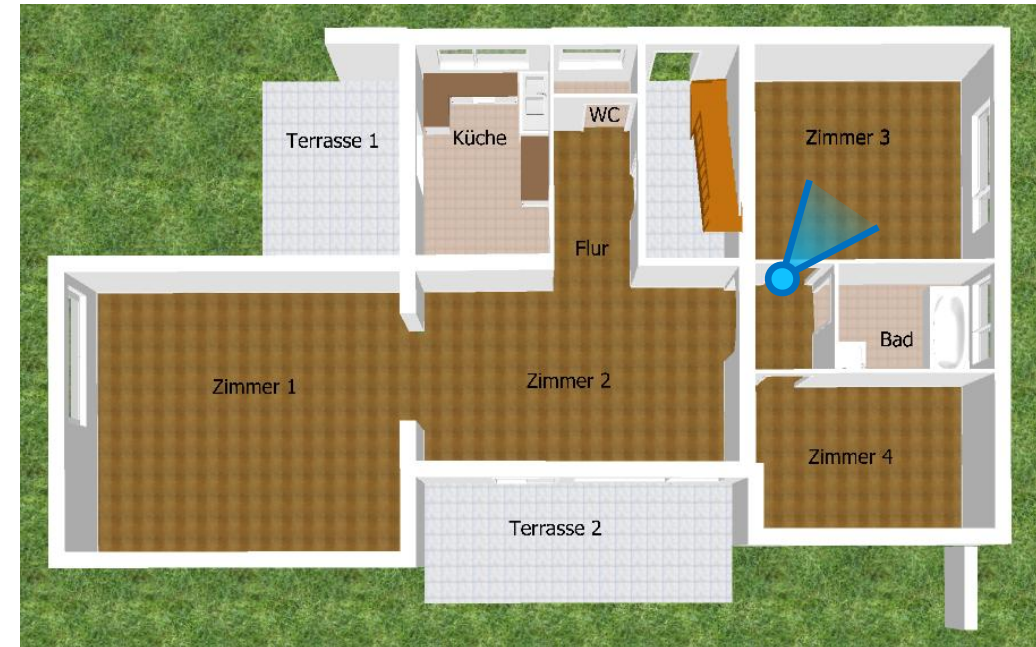
Küche:	9,36 m ²
WC:	1,35 m ²
Flur:	4,82 m ²
Zimmer 1:	32,03 m ²
Zimmer 2:	21,63 m ²
Zimmer 3:	15,21 m ²
Zimmer 4:	11,65 m ²
Bad:	4,59 m ²
Flur:	1,87 m ²



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



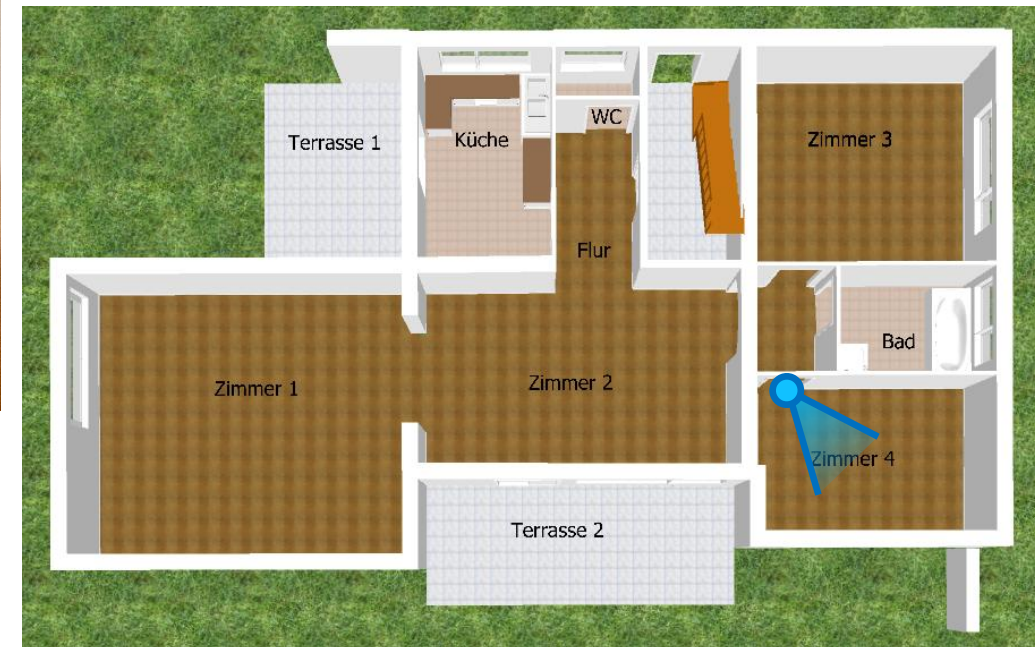
Küche:	9,36 m ²
WC:	1,35 m ²
Flur:	4,82 m ²
Zimmer 1:	32,03 m ²
Zimmer 2:	21,63 m ²
Zimmer 3:	15,21 m ²
Zimmer 4:	11,65 m ²
Bad:	4,59 m ²
Flur:	1,87 m ²



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



Küche:	9,36 m ²
WC:	1,35 m ²
Flur:	4,82 m ²
Zimmer 1:	32,03 m ²
Zimmer 2:	21,63 m ²
Zimmer 3:	15,21 m ²
Zimmer 4:	11,65 m²
Bad:	4,59 m ²
Flur:	1,87 m ²



Erdgeschoss-Wohnung (108 m² insgesamt)



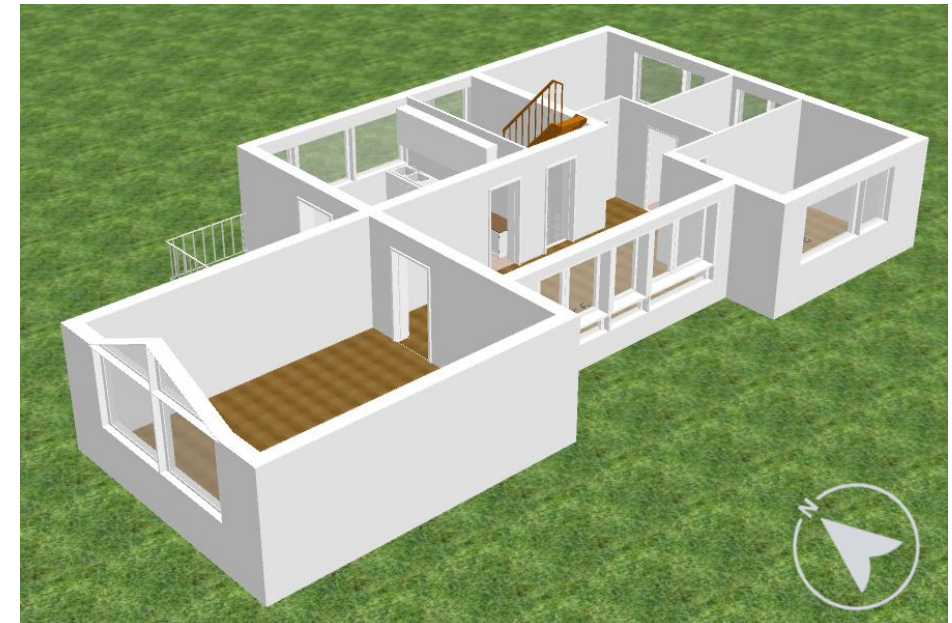
Küche:	9,36 m ²
WC:	1,35 m ²
Flur:	4,82 m ²
Zimmer 1:	32,03 m ²
Zimmer 2:	21,63 m ²
Zimmer 3:	15,21 m ²
Zimmer 4:	11,65 m ²
Bad:	4,59 m ²
Flur:	1,87 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² Wohnfläche / 157 m² Nutzfläche inkl. DG)



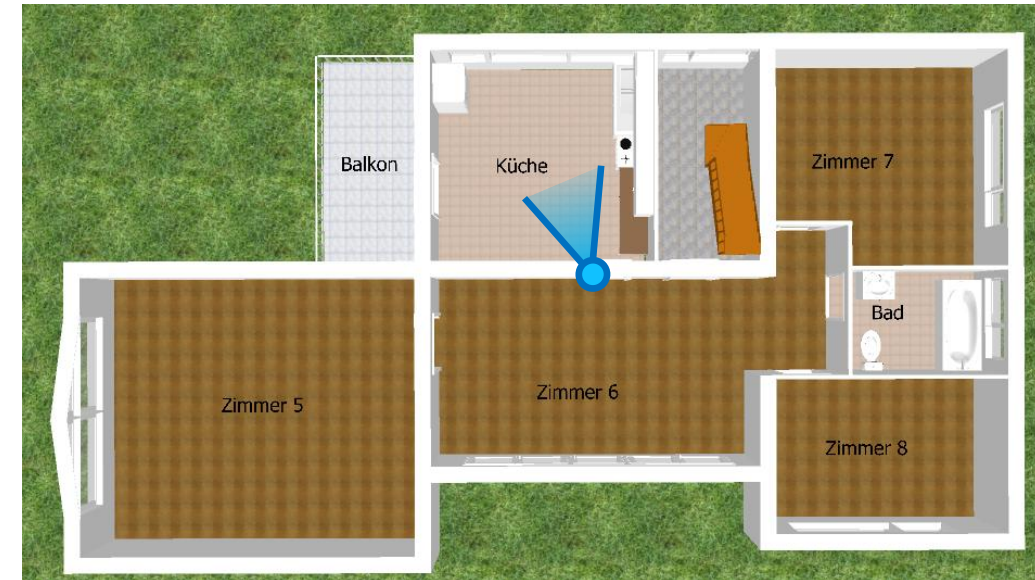
Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



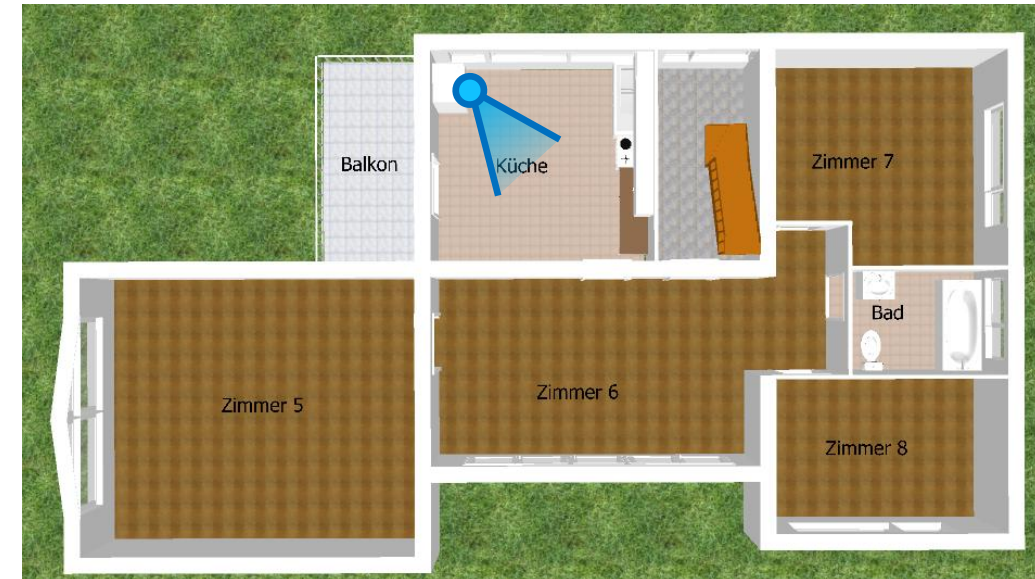
Küche:	15,41 m²
Zimmer 5:	28,83 m²
Zimmer 6:	31,54 m²
Zimmer 7:	14,30 m²
Zimmer 8:	11,65 m²
Bad/WC:	4,59 m²
Vorraum:	2,98 m²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



Küche:	15,41 m²
Zimmer 5:	28,83 m²
Zimmer 6:	31,54 m²
Zimmer 7:	14,30 m²
Zimmer 8:	11,65 m²
Bad/WC:	4,59 m²
Vorraum:	2,98 m²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)

Achtung: Dieses Bild entspricht nicht dem aktuellen Zustand des Zimmers

Aufgrund einer verbogenen Blechverwahrung eines Dachfensters (bestätigt durch einen Sachverständigen der Versicherung) gab es vor einem Jahr einen Wasserschaden in diesem Zimmer, welches daraufhin fachmännisch trockengelegt wurde. Die Holzverkleidung der Wände und Decke wurde entfernt. Das Zimmer ist seitdem komplett trocken und somit bereit für Innenausbau und könnte laut **Kostenvoranschlag von ca. 1000€** jederzeit wieder bezugsfertig gemacht werden.



Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



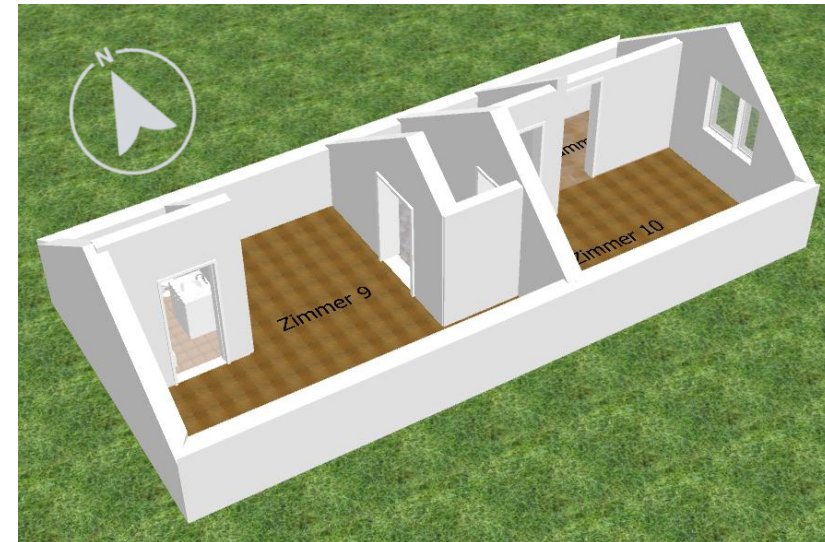
1. Obergeschoss-Wohnung (110 m² insgesamt)



Küche:	15,41 m ²
Zimmer 5:	28,83 m ²
Zimmer 6:	31,54 m ²
Zimmer 7:	14,30 m ²
Zimmer 8:	11,65 m ²
Bad/WC:	4,59 m ²
Vorraum:	2,98 m ²



Dachgeschoss-Wohnung (Wohnfläche 29,8 m² - nach Abzug Dachschräge)



Alle Werte nach Abzug der Dachschräge (WoFIV)

Zimmer 9 + Bad: 18,5 m² (30,7 m²)

Zimmer 10: 10,6 m² (17,5 m²)

Insgesamt: 29,8 m² Wohnfläche

Dachgeschoss-Wohnung (Wohnfläche 29,8 m² - nach Abzug Dachschräge)



Alle Werte nach Abzug der Dachschräge (WoFIV)

Zimmer 9 + Bad: 18,5 m² (30,7 m²)

Zimmer 10: 10,6 m² (17,5 m²)

Insgesamt: 29,8 m² Wohnfläche



Dachgeschoss-Wohnung (Wohnfläche 29,8 m² - nach Abzug Dachschräge)



Alle Werte nach Abzug der Dachschräge (WoFIV)

Zimmer 9 + Bad: 18,5 m² (30,7 m²)

Zimmer 10: 10,6 m² (17,5 m²)

Insgesamt: 29,8 m² Wohnfläche



Dachgeschoss-Wohnung (Wohnfläche 29,8 m² - nach Abzug Dachschräge)

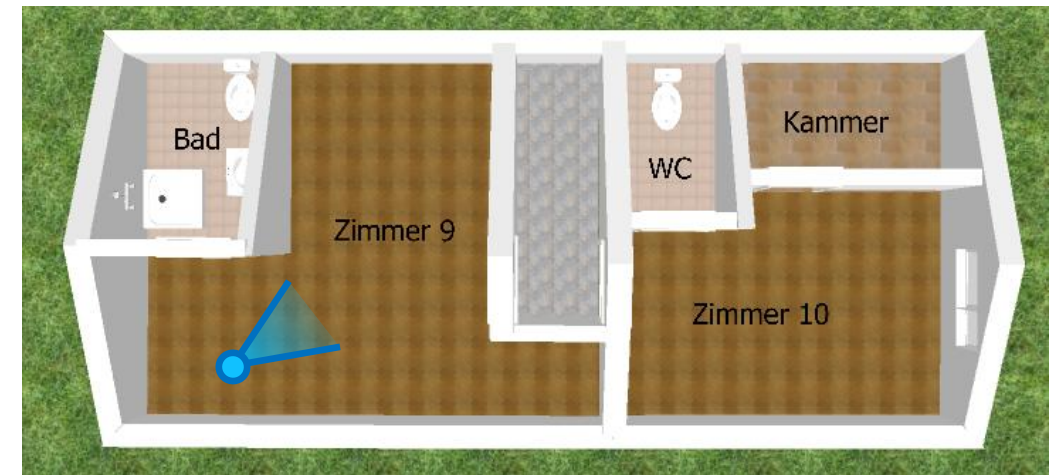


Alle Werte nach Abzug der Dachschräge (WoFIV)

Zimmer 9 + Bad: 18,5 m² (30,7 m²)

Zimmer 10: 10,6 m² (17,5 m²)

Insgesamt: 29,8 m² Wohnfläche



Dachgeschoss-Wohnung (Wohnfläche 29,8 m² - nach Abzug Dachschräge)



Alle Werte nach Abzug der Dachschräge (WoFIV)

Zimmer 9 + Bad: 18,5 m² (30,7 m²)

Zimmer 10: 10,6 m² (17,5 m²)

Insgesamt: 29,8 m² Wohnfläche



Dachgeschoss-Wohnung (Wohnfläche 29,8 m² - nach Abzug Dachschräge)

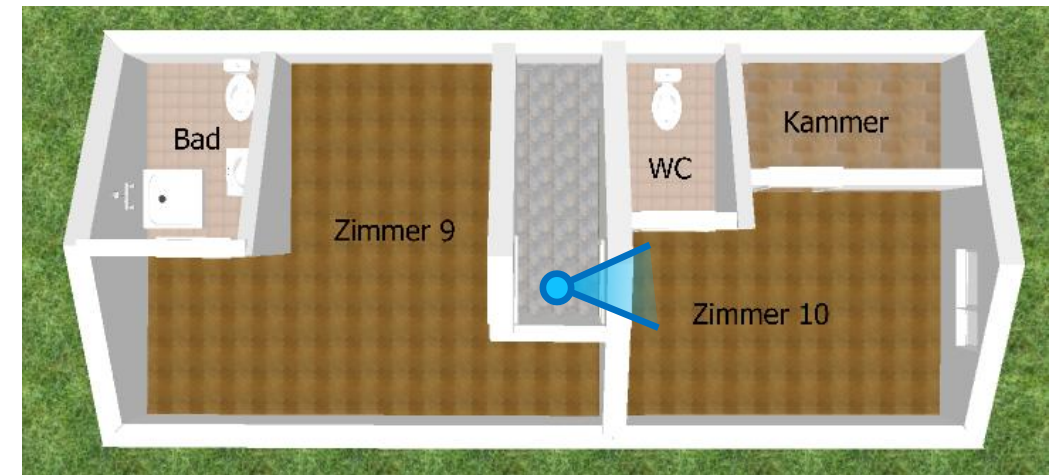


Alle Werte nach Abzug der Dachschräge (WoFIV)

Zimmer 9 + Bad: 18,5 m² (30,7 m²)

Zimmer 10: 10,6 m² (17,5 m²)

Insgesamt: 29,8 m² Wohnfläche



Dachgeschoss-Wohnung (Wohnfläche 29,8 m² - nach Abzug Dachschräge)



Alle Werte nach Abzug der Dachschräge (WoFIV)

Zimmer 9 + Bad: 18,5 m² (30,7 m²)

Zimmer 10: 10,6 m² (17,5 m²)

Insgesamt: 29,8 m² Wohnfläche



Dachgeschoss-Wohnung (Wohnfläche 29,8 m² - nach Abzug Dachschräge)



Alle Werte nach Abzug der Dachschräge (WoFIV)

Zimmer 9 + Bad: 18,5 m² (30,7 m²)

Zimmer 10: 10,6 m² (17,5 m²)

Insgesamt: 29,8 m² Wohnfläche



Dachgeschoss-Wohnung (Wohnfläche 29,8 m² - nach Abzug Dachschräge)



Alle Werte nach Abzug der Dachschräge (WoFIV)

Zimmer 9 + Bad: 18,5 m² (30,7 m²)

Zimmer 10: 10,6 m² (17,5 m²)

Insgesamt: 29,8 m² Wohnfläche



Dachgeschoss-Wohnung (Wohnfläche 29,8 m² - nach Abzug Dachschräge)

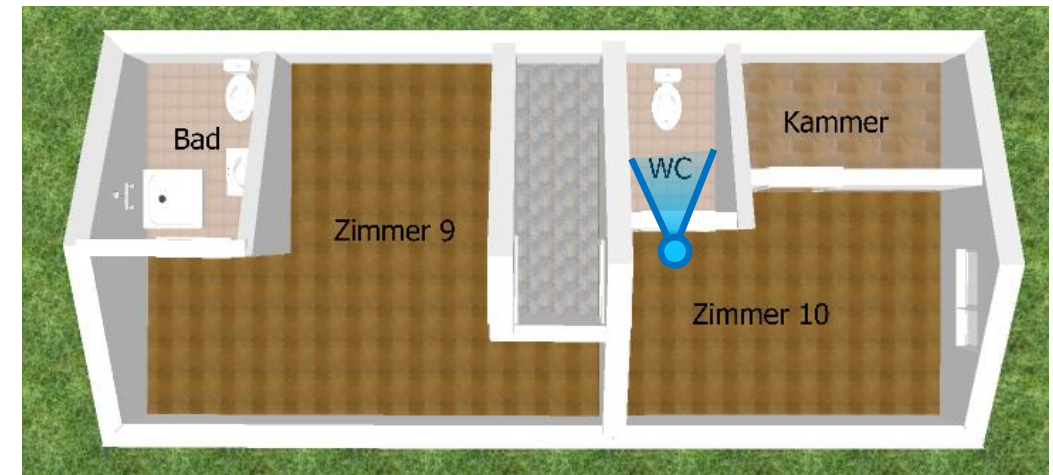


Alle Werte nach Abzug der Dachschräge (WoFIV)

Zimmer 9 + Bad: 18,5 m² (30,7 m²)

Zimmer 10: 10,6 m² (17,5 m²)

Insgesamt: 29,8 m² Wohnfläche



Anhang

