

Exposé

Zweifamilienhaus in Bad Dürkheim

Ein Haus – Drei Profite: Selbst einziehen, teuer vermieten, Ausbau-Reserve nutzen



Objekt-Nr. OM-434896

Zweifamilienhaus

Verkauf: **345.000 €**

78073 Bad Dürkheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1997
Grundstücksfläche	333,00 m²
Etagen	1
Zimmer	8,00
Wohnfläche	165,00 m²
Energieträger	Öl

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Garagen	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Manchmal betritt man ein Haus und merkt sofort: Hier stimmt einfach alles. Genau dieses Gefühl vermittelt dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1997.

Die Immobilie bietet zwei vollständig getrennte Wohneinheiten und damit eine Kombination aus komfortablem Wohnen und zusätzlichem Einkommen. Ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder als langfristige Kapitalanlage.

Im Erdgeschoss befindet sich eine helle und gut geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 76 m² Wohnfläche. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den gepflegten Garten. Ein Ort für ruhige Morgen, entspannte Sommerabende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über ca. 89 m² Wohnfläche und ebenfalls 3,5 Zimmer. Besonders attraktiv sind der Balkon sowie eine überdachte Terrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bieten.

Beide Wohnungen sind ab sofort frei verfügbar. Dadurch haben Sie maximale Flexibilität. Sie können eine Wohnung selbst beziehen und die zweite vermieten oder das Haus komplett für Ihre Familie nutzen.

Der separate Hauseingang vermittelt ein angenehmes Gefühl von Privatsphäre und Unabhängigkeit. Die Räume wirken hell, klar strukturiert und sehr gepflegt. Küche, Böden, Bad und Fenster befinden sich auf einem zeitgemäßen Stand. Hier können Sie ohne große Investitionen direkt einziehen.

Auch technisch präsentiert sich das Haus in einem sehr guten Zustand. Die regelmäßig gewartete Ölheizung sorgt zuverlässig für Wärme. Zusätzlich wurde bereits ein neuwertiger Warmwasserspeicher installiert.

Zum Haus gehört außerdem eine Garage mit elektrischem Torantrieb.

Der liebevoll angelegte Garten mit Gewächshaus bietet viel Platz für Hobbygärtner, Familien oder einfach zum Entspannen im Grünen.

Ein Haus, das überzeugt – durch seine Pflege, seine klare Struktur und die Möglichkeit, Wohnen und Vermögensaufbau miteinander zu verbinden.

Ausstattung

Ein weiterer großer Vorteil dieser Immobilie ist das noch nicht ausgebaute Dachgeschoss. Hier besteht die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen oder sogar eine weitere separate Wohnung auszubauen. Damit eröffnet sich weiteres Potenzial für Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice Bereiche oder zusätzliche Mieteinnahmen.

Zustand: Durchmodernisiert, absolut kein Sanierungsstau. Einziehen und wohnen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben

ausdrücklich vorbehalten. Für die Information übernehmen wir keine Haftung. Privatverkauf.

Makleranfragen nicht gewünscht.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Bad Dürkheim im Ortsteil Hochhemmingen, einer ruhigen und gleichzeitig hervorragend angebundenen Wohnlage.

Nur wenige Minuten entfernt liegt das große Einkaufszentrum von Bad Dürkheim mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten wie Kaufland, MediaMarkt, E-Center, Lidl, ALDI, dm-drogerie sowie weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs.

Auch Busverbindungen, Ärzte, Schule und weitere Einrichtungen sind schnell erreichbar. Für Familien, Berufstätige und Mieter ist diese Infrastruktur ein klarer Standortvorteil.

Ein besonderes Highlight der Region ist das bekannte Wellness und Gesundheitszentrum Solemar Therme.

Hier genießen Besucher eine der größten Sole Thermen Deutschlands mit umfangreichen Wellness und Entspannungsangeboten. Das sorgt für einen außergewöhnlich hohen Freizeit und Erholungswert der gesamten Region.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	116,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie



Küche

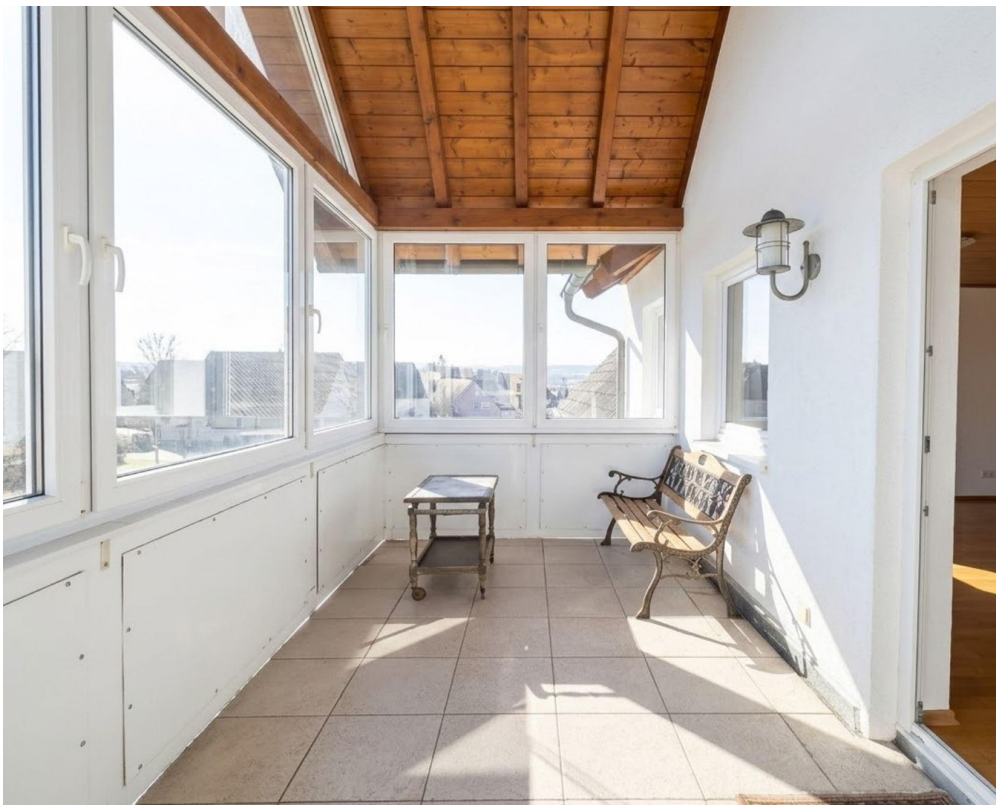


Küchengerät

Exposé - Galerie



Bad



Balkon

Exposé - Galerie



Treppe



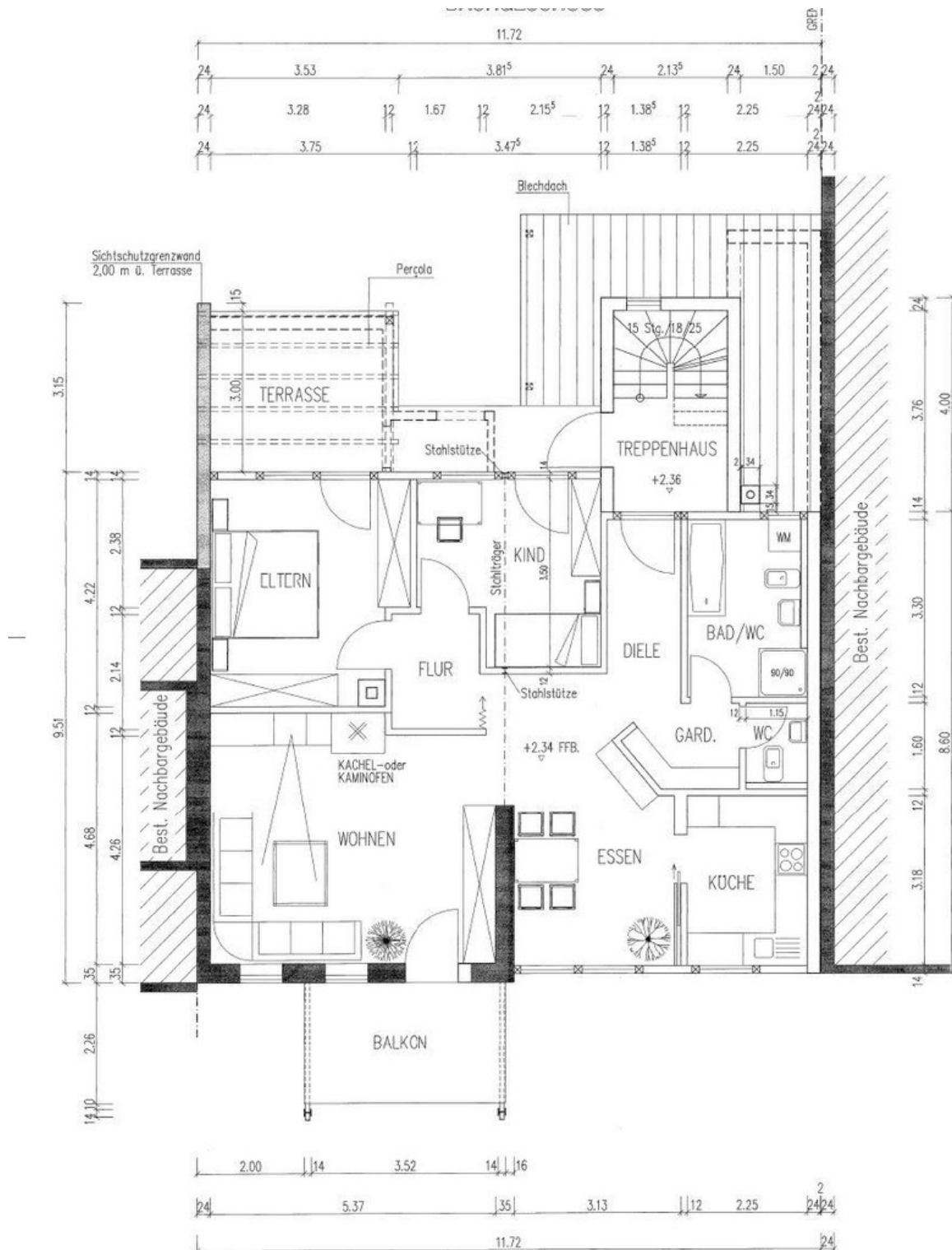
Eingang

Exposé - Galerie



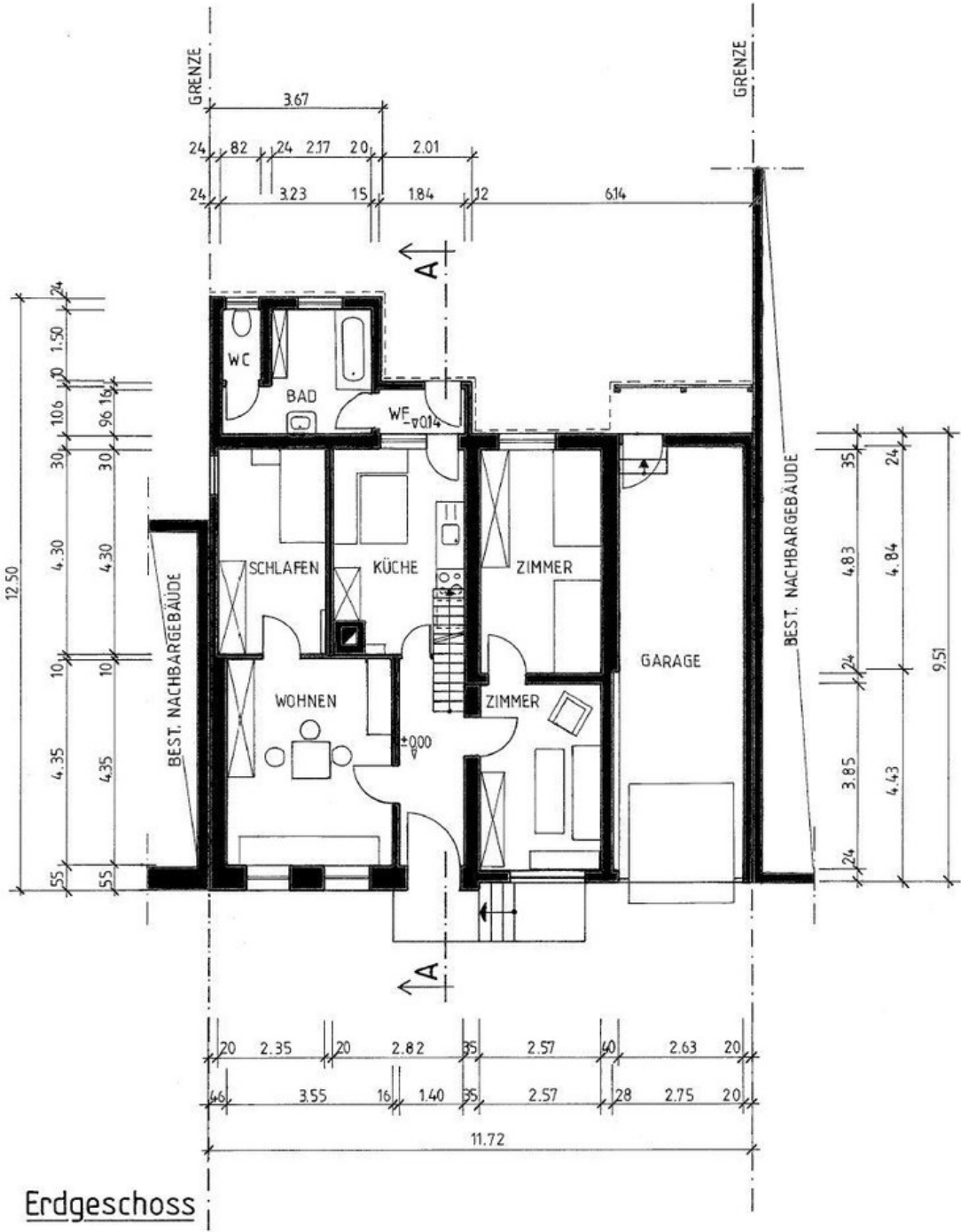
Technik

Exposé - Grundrisse



1.OG

Exposé - Grundrisse



EG