

# Exposé

## Wohnung in Bad Dürkheim

**Blick & Lage!! helle - unvermietete 3,5 Zimmerwohnung  
ca. 88 qm mit Südbalkon**



Objekt-Nr. OM-437156

### Wohnung

Verkauf: **259.800 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Reithmann

Otto-Schmitt-Groß-Str. 4  
67098 Bad Dürkheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	6.900 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	420 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante Eigentumswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der Otto Schmitt Groß Straße 4, Bad Dürkheim. Die Wohnung erstreckt sich über ca. 88 m<sup>2</sup> und befindet sich im zweiten von vier Geschossen. Durch die optimale Süd-West-Ausrichtung genießen Sie nicht nur viel Tageslicht, sondern auch einen herrlichen Blick auf die umliegenden Weinbergen.

Im Eingangsbereich befindet sich eine Diele, ein Gäste-WC und eine praktische Abstellkammer. Vom Flur gelangt man in die beiden gemütlichen Schlafzimmer und das großzügige Bad mit Badewanne und WC. In dem modernen Badezimmer mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen können sowohl Waschmaschine als auch Trockner platziert und angeschlossen werden.

Der Flur geht in ein geräumiges und lichtdurchflutetes Wohnzimmer über, ideal zum Entspannen und Verweilen. Im Übergang vom großen Wohnzimmer gelangt man über die Esszimmernische in die separate Küche mit Fenster zum Balkon. Die Küche ist voll ausgestattet.

Der Zugang zum teilweise überdachten Südbalkon erfolgt über das Wohnzimmer und lädt zum Verweilen mit Blick in die Weinberge ein.

Zu der Wohnung gehört ein verschließbarer Kellerraum sowie die Mitbenutzung des Fahrradkellers und des Wäschetrockenraums. Ferner ist ein eigener Stellplatz der Wohnung zugeordnet. Außerdem steht Ihnen ein großzügiger Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

## Ausstattung

Es wurden im Jahr 2014 umfassende Renovierungen in der Wohnung vorgenommen. In allen Räumen wurde helles Laminat und in dem Bad und Gäste-WC (teilweise) neue Fliesen verlegt und neue Keramiken verbaut. Das Bad und das Gäste-WC wurden komplett renoviert. Zudem wurde die Elektrik teilweise erneuert. Die Wohnung ist mit einer voll ausgestatteten Einbauküche versehen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung wird unvermietet übergeben.

Die Küche wird mit der Wohnung verkauft. Die Ablöse beträgt 2.330 €.

Das Hausgeld beinhaltet die Instandhaltungsrücklage in Höhe von ca. 70 € pro Monat. Der anteilige Wert der Instandhaltungsrücklage der Wohnung von 6.027 € ist im Kaufpreis enthalten.

Der Grundriss kann in manchen Bereichen zur örtlichen Situation leicht abweichen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, aber zentralen Lage in einer kleinen Privatstraße in Bad Dürkheim, am südlichen Ortsausgang. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Freizeitangebote sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die idyllische Umgebung ist ideal für Weinliebhaber und Naturliebhaber.

Die parkähnliche Grünanlagen rund ums Haus, die ruhige Ortsrandlage, die Süd-Westausrichtung, der schöne und große Balkon und der Blick ins Grüne, auf die Weinberge und den Pfälzer Wald machen die Wohnung zu einem Erholungsort.

Diese Wohnung bietet Ihnen ein attraktives Wohnambiente in einer der schönsten Gegenden Deutschlands. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit! Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



KI generierte Inneneinrichtung

# Exposé - Galerie



Balkon



Gartenanlage

# Exposé - Galerie



Balkonblick



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



KI generierte Einrichtung



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



KI generierte Einrichtung



Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



KI generierte Einrichtung KiZi



Kinderzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Waschmaschinenanschluß

# Exposé - Galerie

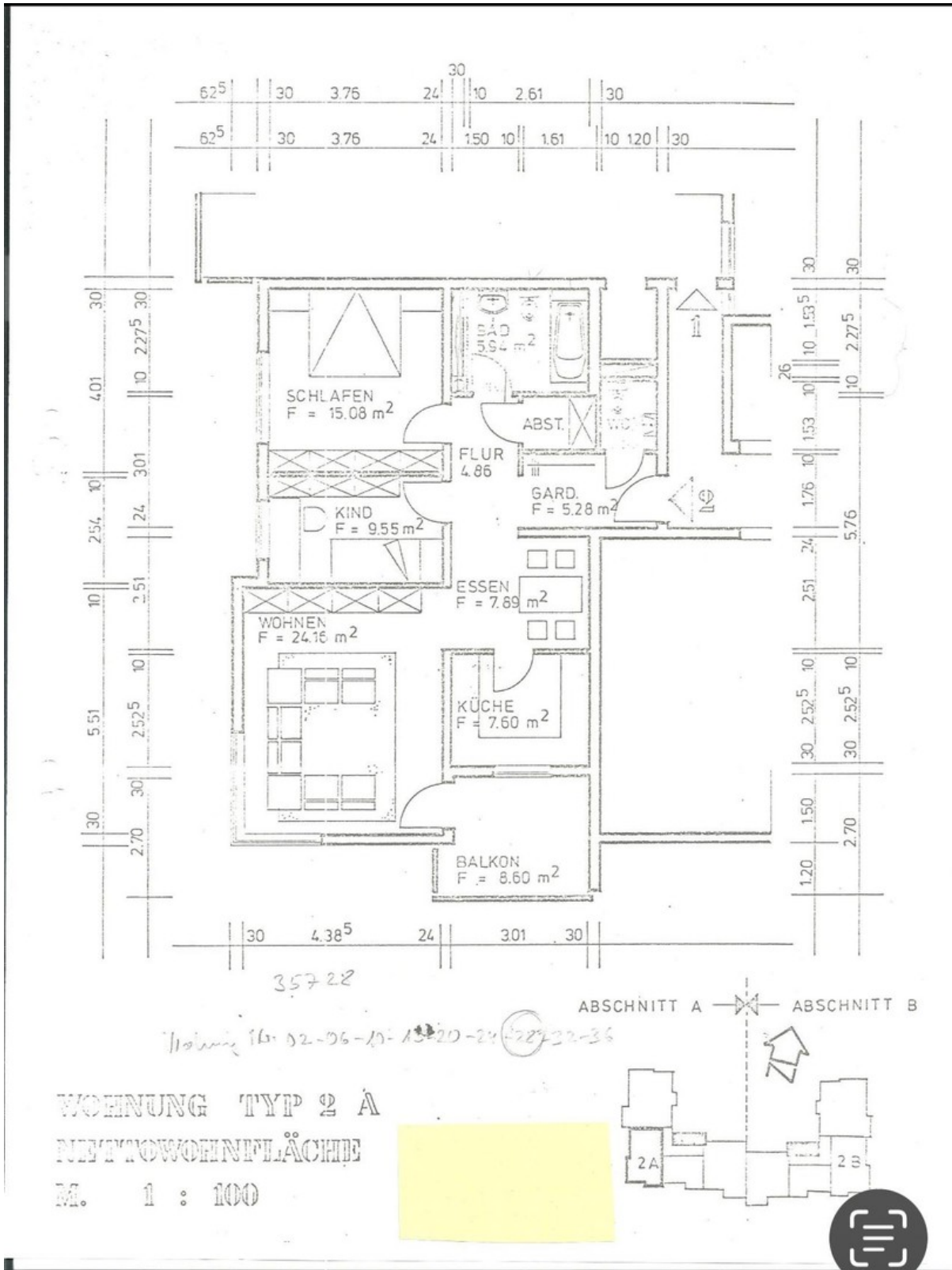


Balkon



Ausblick Süd/West Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2

# Exposé - Grundrisse



Gundriss

