

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Bad Dürkheim

**Notverkauf: Generationenhaus Bad Dürkheim, zusammen leben, getrennt wohnen. Sofort frei.**



Objekt-Nr. OM-470547

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **310.000 €**

78073 Bad Dürkheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	333,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Generationenhaus in Bad Dürkheim-Hochemmingen.

Sofort frei. Kein Makler, keine Provision.

Manche Häuser wurden nicht zufällig so gebaut. Dieses schon. Der Grundriss sagt es direkt: Elternzimmer, Kinderzimmer, gemeinsames Wohnen und Essen im Obergeschoss. Darunter eine vollständig getrennte, eigenständige Wohnung im Erdgeschoss. Und darüber ein unausgebautes Dachgeschoss mit rund 50 m<sup>2</sup>, das auf seine Bestimmung wartet.

Erdgeschoss: 76 m<sup>2</sup>, 3,5 Zimmer. Direktzugang zu Terrasse und Garten. Ebenerdig, hell, ruhig.

Obergeschoss: 89 m<sup>2</sup> 3,5 Zimmer Wohnung. Überdachte Terrasse mit Pergola, Balkon, Wohn-Essbereich mit viel Licht. Grundrissbezeichnungen sprechen für sich: Eltern- und Kinderzimmer bereits eingeplant.

Dachgeschoss: Rohzustand, ca. 50 m<sup>2</sup> ausbaubar. Als eigenständige Wohneinheit vermietet würden hier realistisch 500 Euro/Monat erzielbar sein. Wer jetzt kauft, baut später aus und zahlt die Wohnung damit teilweise selbst.

Beide bestehenden Einheiten sind ab sofort frei. Keine laufenden Mietverhältnisse, keine Wartezeit, keine Kompromisse bei der Aufteilung.

Der liebevolle Garten lädt zum Entspannen oder Grillabend ein.

Zustand: Durchmodernisiert, kein Sanierungsstau. Parkett, Laminat, Fliesen, Einbauküche, zwei vollwertige Bäder, Gäste-WC, Keller, Garage mit elektrischem Torantrieb. Einzug direkt möglich.

Energie: Klasse D, 116 kWh/(m<sup>2</sup>a) Öl-Zentralheizung mit neuertigem Warmwasserspeicher. Wer mittelfristig eine Wärmepumpe oder Dämmung plant, kann hier mit KfW-Förderung gezielt Wert schaffen.

## 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 Hochemmingen, 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.

Besichtigungstermin vereinbaren. Auch am Abend und am Wochenende.

**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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnen

# Exposé - Galerie



Küche



Küchengerät

# Exposé - Galerie



Bad



Balkon

# Exposé - Galerie



Treppe



Grundstück mit Garten

# Exposé - Galerie

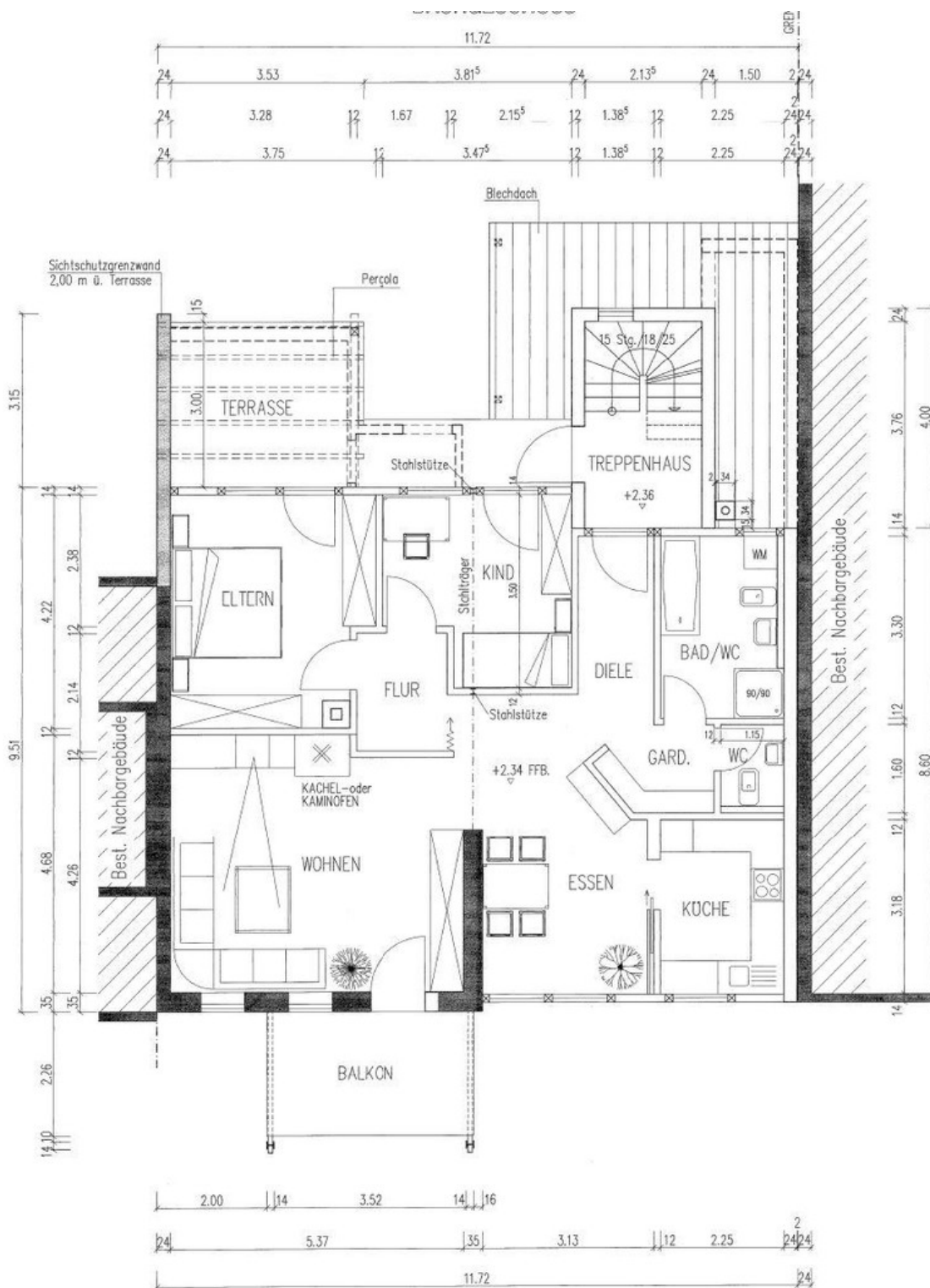


Eingang



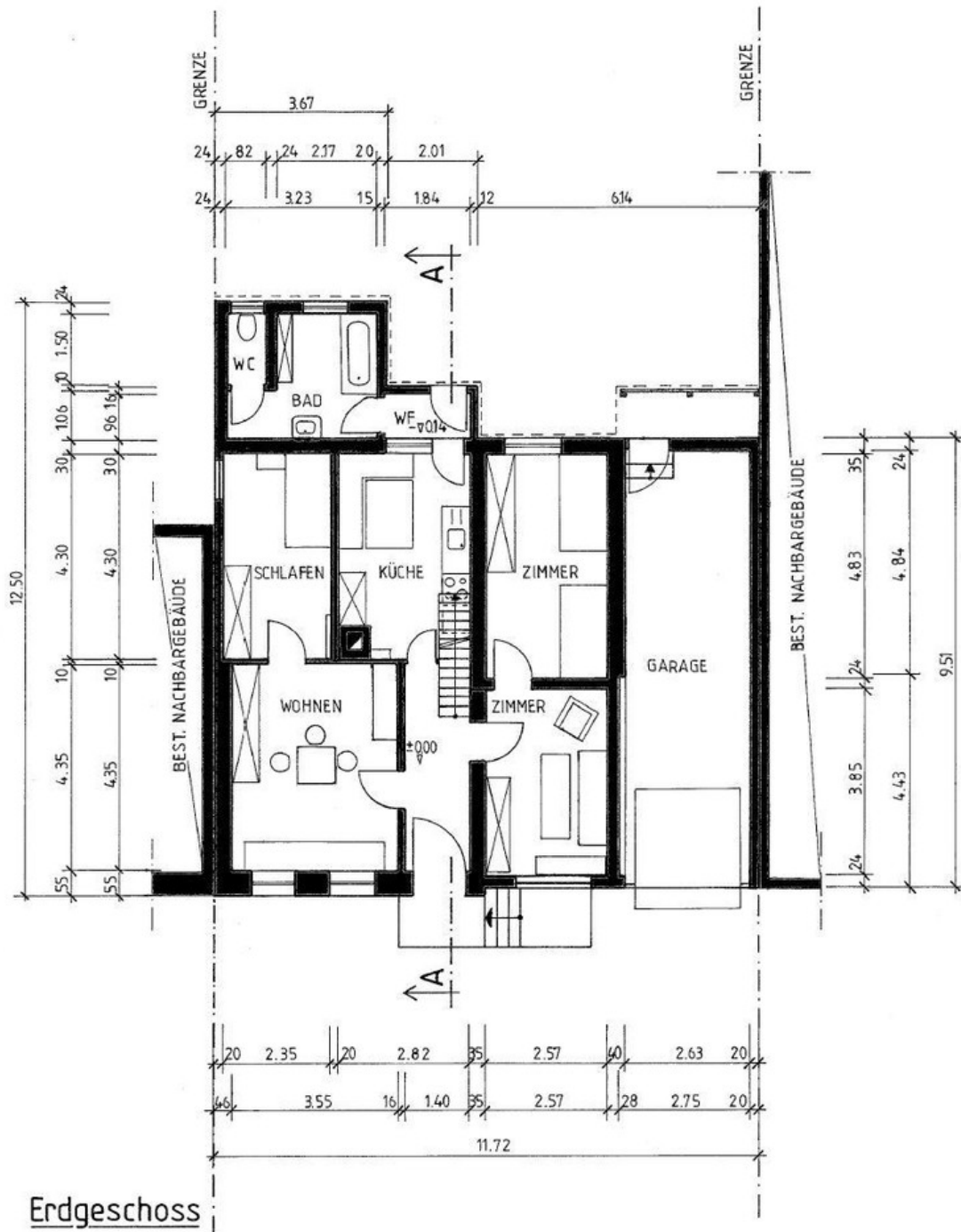
Technik

# Exposé - Grundrisse



1.OG

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

EG