Barrierefreie Wohnung mit herrlichem Fernblick, zwei Terrassen und Garage in beliebter Höhenlage



67098 Bad Dürkheim

Details

ImmoNr	N484	Außen-Provision	3,57% inkl. MWSt.
Objektart	Wohnung	Hausgeld	696,00 €
Objekttyp	Erdgeschoss	Wohnfläche	ca. 165 m²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	5,5
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Schlafzimmer	3
Kaufpreis	348.000,00 €	Anzahl Badezimmer	1

Ihr Ansprechpartner
Frau Sabine Amendt
Raisch Immobilien eK
Wittelsbacherstr. 8 B
67434 Neustadt

Tel./Mobil: 06321 38 68 38 / 0163 156 9199

E-Mail: sabine.amendt@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de

Anzahl Küchen	1
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Wohneinheiten	22
Baujahr	1970
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	200,4 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	11.08.2036
Energieeffizienzklasse	F
wesentlicher Energieträger	Strom

Baujahr Wärmeerzeuger	1970
Warmwasser enthalten	Ja
Befeuerung	Elektro
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	5
Stellplätze	1 Garage
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Verfügbar ab	sofort

Beschreibung

Diese barrierefrei zugängliche und großzügig geschnittene Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, ein vielseitiges Raumangebot und einen herrlichen Fernblick.

Die zur Straßenseite gelegene ehemalige Loggia, die in der ursprünglichen Wohnflächenberechnung zur Hälfte berücksichtigt wurde, ist seit 1982 geschlossen und als umbauter Raum nutzbar. Die beiden dort entstandenen Zimmer – eines davon als Durchgangszimmer – eignen sich ideal als separater Gästebereich, Arbeitszimmer oder für eine Kombination aus beidem. Die Fenster auf der Straßenseite wurden Ende der 1990er-Jahre erneuert.

Das Herzstück der Wohnung bildet das rund 36 m² große Wohnzimmer mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse. Der lichtdurchflutete Raum bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Essbereich und eine stilvolle Wohnlandschaft. Der weite Ausblick schafft zu jeder Jahreszeit eine besondere Atmosphäre und lädt sowohl an sonnigen als auch an trüben Tagen dazu ein, zur Ruhe zu kommen und den Alltag hinter sich zu lassen. Auch in den Wintermonaten ist die Fernsicht ein echter Genuss. Die großen Terrassenfenster sind mit einer elektrischen Außenjalousie zur Verdunkelung versehen.

Das geräumige Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken und WC ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Durch die Einbeziehung des direkt angrenzenden Wandschranks besteht die Möglichkeit, das Gäste-WC zu erweitern und zu einem zusätzlichen Duschbad auszubauen.

Der private Wohnbereich umfasst drei Schlafzimmer. Der zugehörige Flur wird von praktischen Einbauschränken gesäumt, die viel Stauraum bieten und separate Kleiderschränke weitgehend ersetzen können. Mit einem neuen Anstrich lassen sich die Schranktüren unkompliziert in eine moderne und klare Raumgestaltung integrieren.

Von der Straßenseite aus ist die Wohnung über wenige Stufen erreichbar. Innerhalb der Wohnung befinden sich weder Stufen noch Schwellen.

Ihr Ansprechpartner
Frau Sabine Amendt
Raisch Immobilien eK
Wittelsbacherstr. 8 B
67434 Neustadt

Tel./Mobil: 06321 38 68 38 / 0163 156 9199

E-Mail: sabine.amendt@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de

Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage mit elektrischem Rolltor, die zum Preis von 20.000 Euro zusätzlich erworben werden kann.

Im Hausgeld ist ein monatlicher Anteil von 253 Euro für die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage enthalten. Die Stromkosten werden separat abgerechnet.

Ausstattung

Das Flachdach wurde 2025 instand gesetzt und gedämmt.

Im Jahr 2000 wurden einige Abflüsse erneuert und die Dachterrassen saniert.

Die Wohnung befindet sich überwiegend auf dem Stand des Baujahres.

Fenster: überwiegend 2fach verglaste Holzfenster, weiß gestrichen, einige Fenster sind 2fach Kunststofffenster, vermutlich aus den 1990er Jahren

Badezimmer: Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken, WC, aus dem Baujahr

Gäste-WC: innenliegend, wurde vor einigen Jahren saniert, es besteht die Möglichkeit eines Ausbaus zum Duschbad

Elektrik: dreiadrig, FI vorhanden

Böden: Fliesen

Decken: weiß gestrichen

Wände: weiß gestrichen

Heizung: Fußbodenheizung

Bitte beachten Sie, dass wir Ihre schriftliche Anfrage zum Immobilienangebot nur mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Ihr Ansprechpartner
Frau Sabine Amendt
Raisch Immobilien eK
Wittelsbacherstr. 8 B
67434 Neustadt

Tel./Mobil: 06321 38 68 38 / 0163 156 9199

E-Mail: sabine.amendt@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Sonnenwendstraße in einer gewachsenen Wohnlage im nördlichen Stadtgebiet von Bad Dürkheim. Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und verbindet die Nähe zur Innenstadt mit kurzen Wegen in die Weinberge und zum Pfälzerwald. Die Straße ist als Tempo-30-Bereich ausgewiesen und bietet damit ein angenehm verkehrsberuhigtes Wohnumfeld.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Vigilienstraße. Von hier bestehen Verbindungen in Richtung Innenstadt und Bahnhof. Der Bad Dürkheimer Bahnhof bietet regelmäßige Zug- und Straßenbahnverbindungen unter anderem nach Neustadt an der Weinstraße, Freinsheim, Frankenthal, Ludwigshafen und Mannheim.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungsangebote sind im Stadtgebiet gut erreichbar. Auch Kindergärten und unterschiedliche Schulformen sind in Bad Dürkheim vorhanden. Die Innenstadt mit ihren Geschäften, Restaurants, Cafés und dem Wochenmarkt liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Bad Dürkheim verbindet die Infrastruktur einer Kreisstadt mit dem hohen Freizeit- und Erholungswert einer traditionsreichen Kur- und Weinstadt. Der weitläufige Kurpark, der Gradierbau, die umliegenden Weinberge sowie zahlreiche Spazier- und Wanderwege laden zu Bewegung und Erholung ein.

Über die nahe gelegenen Bundesstraßen sind Neustadt an der Weinstraße, Ludwigshafen und Mannheim gut erreichbar. Damit eignet sich die Lage sowohl für Menschen, die ein naturnahes Wohnumfeld schätzen, als auch für Berufspendler, die eine gute regionale Anbindung benötigen.

Sonstige Angaben

Käuferprovision:
3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis
Raisch Immobilien e. K., Wittelsbacher Straße 8b, 67434 Neustadt
Tel. 06321 - 386838, Fax: 06321 - 489524
E-Mail: info@immobilien-raisch.de
Website: www.immobilien-raisch.de

wichtige Hinweise:
Für die Vermittlung des Objekts fällt eine Maklercourtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %), auf den beurkundeten Kaufpreis an. Sie wird (ausschließlich) bei Abschluss des notariellen Vertrags verdient und ist an Fa. Raisch Immobilien e.K. zu zahlen.

Der (neue) § 656 c BGB: ”Lohnanspruch bei Tätigkeit für beide Parteien: Lässt sich der Makler von beiden Parteien des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklerlohn versprechen, so kann dies nur in der Weise erfolgen, dass sich die Parteien in gleicher Höhe verpflichten.”

Deshalb muss die Maklerprovision (für Maklerverträge die ab dem 23.12.2020 geschlossen werden) zwingend geteilt werden und zwar hier wie folgt: Verkäufer: Maklercourtage 3,00 % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer

= 3,57 %. Käufer: 3,00 % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 3,57 % berechnet vom beurkundeten Kaufpreis der Immobilie.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Frau Sabine Amendt
Raisch Immobilien eK
Wittelsbacherstr. 8 B
67434 Neustadt

Tel./Mobil: 06321 38 68 38 / 0163 156 9199

E-Mail: sabine.amendt@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de