

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bad Dürkheim

**Traumhaft saniertes Eigenheim inkl. Kapitalanlage! 2
Wohnungen 1 fairer Preis**



Objekt-Nr. OM-296026

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:
Salomon Friesen
Telefon: 0170 2899839

Weierstraße 4
78073 Bad Dürkheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	144,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen mit Weitblick! Nicht nur, dass die 3,5 Zimmer-Dachgeschoßwohnung Ihnen einen herrlichen Weitblick bietet, sondern auch weil Sie im Paket eine direkt nebenan liegende 2-Zimmer-Wohnung als Kapitalanlage für die Zukunft dazu erwerben!

Die große 3,5 Zimmer-Wohnung verteilt sich auf 86 Quadratmetern Wohnfläche und wurde kernsaniert. Die Decken wurden neu gemacht und die hochwertigen Einbauspotlights leuchten die Räume ideal aus. Die Wände wurden mit einem Feinputz versehen und ein hochwertiger Designboden in der ganzen Wohnung verlegt. Das neue Design-Tageslichtbad mit seinen schwarzen Akzenten macht einiges her und wurde mit hochwertigen Möbeln und Armaturen ausgestattet. Die neuen Zimmertüren als auch die neue Wohnungseingangstür greifen die schwarzen Elemente jeweils in den Türgriffen auf. Und weil die Energieeffizienz in heutiger Zeit eine große Rolle spielt, haben wir die Dachfenster mit hochwertigen Velux Fenstern erneuert. Auch die Balkontüren wurden erneuert und bieten mit der dreifach-Verglasung bestmögliche Energieeffizienz-Werte. Neben 2 Schlafzimmern besticht die Wohnung durch einen sehr großzügigen Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang auf den 12 m² großen Balkon. Ein Waschmaschinenanschluss findet sich direkt in dem separaten Abstellraum, sodass der Gang in den Waschkeller nicht notwendig ist. Gibt es dann doch etwas mehr Dinge zu verstauen, bietet der Dachboden noch einiges an Platz für Hab und Gut. Auf diese Wohnung entfällt ein monatliches Hausgeld in Höhe von 250,00€.

Die kleinere 57 Quadratmeter große Wohnung ist derzeit zu einer Kaltmiete von 550,00€ sehr gut vermietet. Auch in dieser Wohnung wurden alle Fenster erneuert und die Wände gestrichen, sodass hier kurzfristig keine weiteren Kosten auf sie zukommen. Die Einbauküche ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Auf diese Wohnung entfällt ein monatliches Hausgeld in Höhe von 200,00€.

Das Wohnungspaket bietet Ihnen einige Möglichkeiten:

- 1) Die große 3,5-Zimmerwohnung nutzen Sie als Eigenheim und die vermietete 2-Zimmer-Wohnung hilft Ihnen kurzfristig das Bankdarlehen zu stemmen und langfristig Ihre Rente aufzubessern.
- 2) Die große 3,5-Zimmerwohnung nutzen Sie als Eigenheim und in der kleineren 2-Zimmer-Wohnung leben Ihre Kinder, Großeltern oder sonst ein Familienteil. Das kann auch eine Variante für die Zukunft sein, wenn bspw. Ihre Kinder erwachsen werden und in einer eigenen Wohnung leben möchten.
- 3) Sie kaufen das Paket aus beiden Wohnungen als Kapitalanlage.

Die Wohnungen befinden sich in einem sehr gepflegten, im Jahr 1982 erbauten, 6-Parteienhaus in Bad Dürkheim-Unterbaldingen, welches in den letzten Jahren mit viel Mühe und Kapitaleinsatz in Schuss gehalten wurde. Beispielsweise wurde 2022 die alte Ölheizung durch eine neue, klimafreundliche und effiziente Holzpelletsheizung im Wert von 45.000,00 € ersetzt, was den Energiewert des Hauses enorm positiv verbessert. Aktuell sind etwa 31.000,00€ an Rücklagen gebildet, die Sicherheit für zukünftige Investitionen der Gemeinschaft geben. Das Haus ist umgeben von einem großen Garten mit Teich, der gemeinschaftlich genutzt werden kann.

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale:

- * Design-Boden Eiche Hell
- * neue Zimmertüren
- * neue Wohnungseingangstür
- * Wände mit Feinputz
- * Tageslichtbad
- * neue Fenster

* Deckenspots

* neue Steckdosen und Lichtschalter

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Sonstiges

Ein reales Finanzierungsbeispiel bei der Interhyp:

Kaufpreis: 349.000,00€

Notar- und Grundbuchkosten ca. 2%: 6.980,00 €

Grunderwerbssteuer 5%: 17.450,00 €

Kaufpreis gesamt: 373.430,00 €

Eigenkapitaleinsatz: 100.000,00 €

Darlehensbetrag: 273.430,00 €

Zinssatz: 3,32 % bei 10 Jahre Zinsbindung

Monatsrate: 1.212 €

Einnahmen aus Vermietung Wohnung 2: 550,00 €

Tatsächliche monatliche Belastung: 662,00€

Lage

Unterbaldingen, ist ein Stadtteil von Bad Dürkheim. Die ausgezeichnet ruhige Lage bietet sich für Wander-Ausflüge und lange, ausgiebige Spaziergänge an.

Kindergarten, Vereine, Kirche und Gastronomie werten das Leben auf.

Wenn das Ziel Gesundheit, Fitness, Wohlbefinden und Entspannung heißt, ist Bad Dürkheim eine Adresse der ersten Wahl. Denn hier, im Umfeld von Schwarzwald und Baar - Hoheebene, kommt praktisch jeder an sein Ziel. Bad Dürkheim ist das einzige Sole-Heilbad im Schwarzwald, das zudem auch als Heilklimatischer Kurort anerkannt ist.

Zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb liegt in 700 – 941 m Höhe die attraktive Kurstadt Bad Dürkheim. Die Sole, das weiße Gold Bad Dürkheims, sowie das reizmilde, voralpine Höhenklima begründen zusammen mit der niedrigen Luftfeuchtigkeit die Prädikate „Sole-Heilbad“ und „Heilklimatischer Kurort“. Und mit über 1850 Sonnenstunden im Jahr scheint die Sonne häufiger als in Meran.

Die 13 000 Einwohner-Stadt ist aber auch eine hervorragende Adresse für Handel, Gewerbe und Dienstleistungen. Für Neuansiedlungen oder Betriebserweiterungen hält die Gesamtstadt Gewerbeflächen in modernen Gewerbegebieten bereit.

Deutschlands erster Club-Ort Bad Dürkheim bietet mit diesen Voraussetzungen und den zahlreichen attraktiven Einrichtungen rund um Sport, Wellness und Gesundheit die optimale Kombination von sportlichem Aktivurlaub, Regeneration, Wohlbefinden und Entspannung.

Gesundheit ist als Megatrend erkannt - auch und besonders im Tourismus.

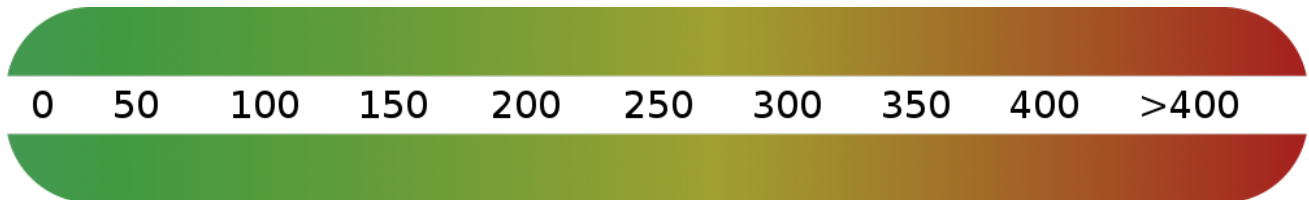
Es erwartet Sie ein traditions- und gleichermaßen erfolgreicher Kurort, der vor allem zum Thema Gesundheit, Regeneration und Wellness mit einer großen Anzahl an qualitativ hochwertigen Angeboten aufwartet.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	107,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie

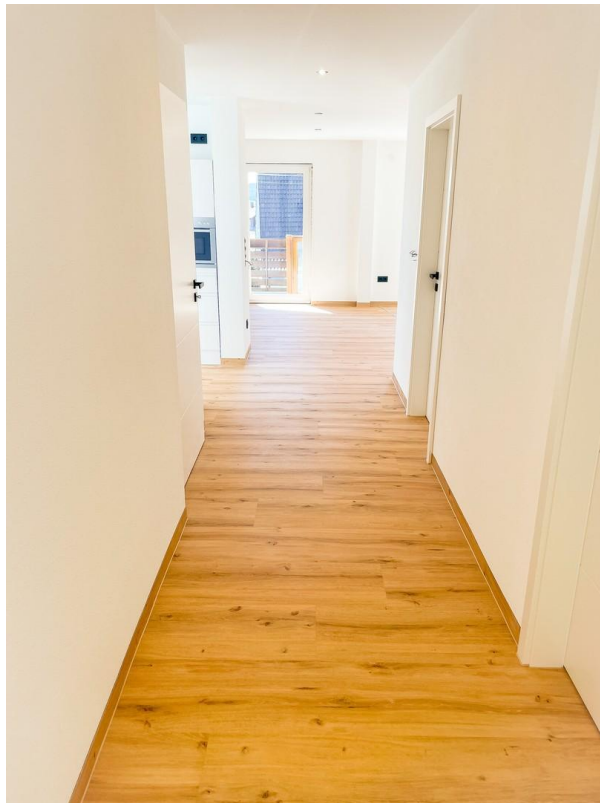


Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie

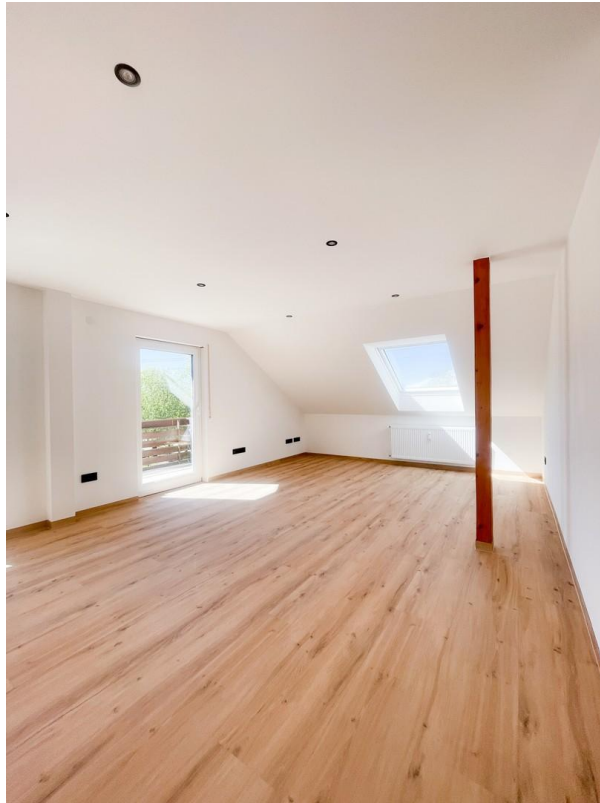


Küche



Flur

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie

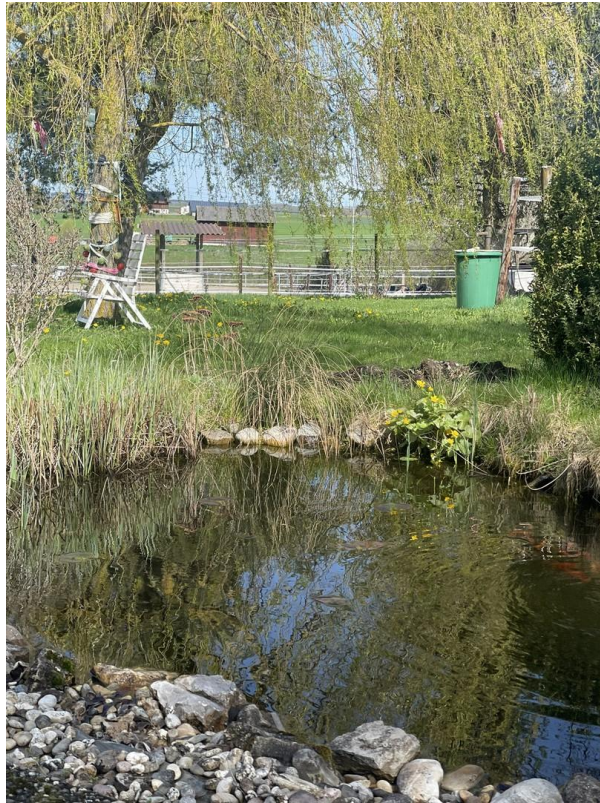


Wohn-/Essbereich



Weitblick vom Balkon

Exposé - Galerie



Idyllischer Teich im Garten



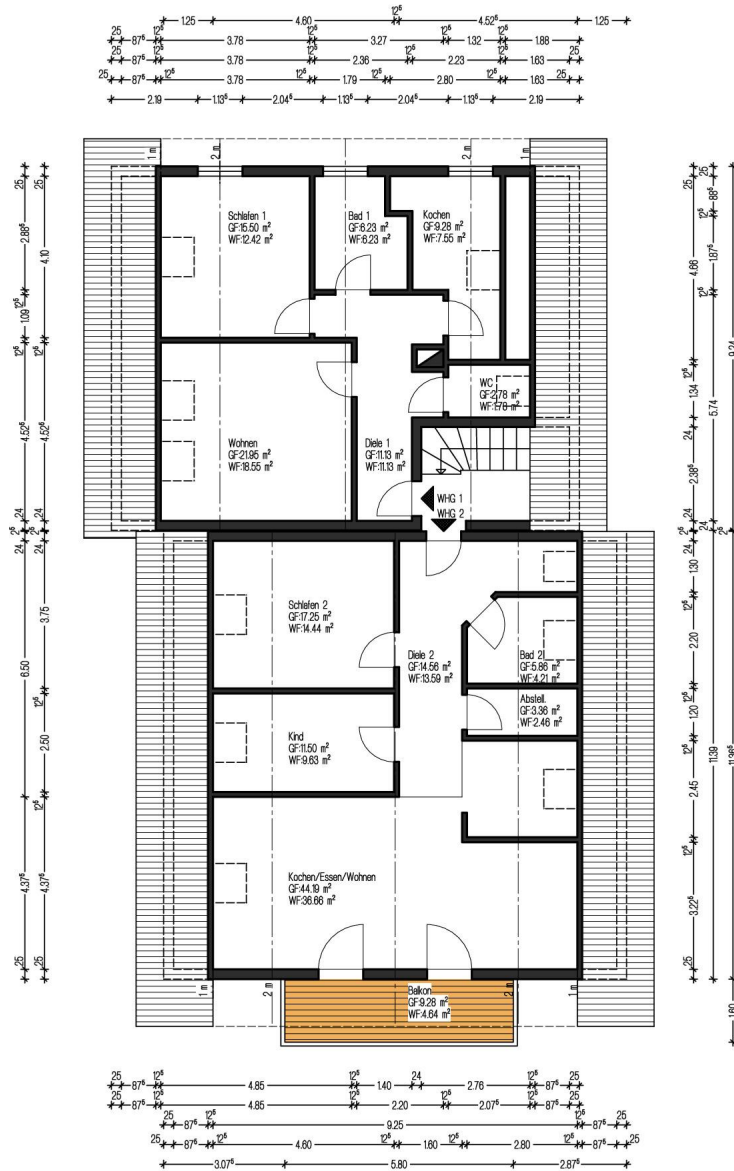
Die Gartenanlage des Hauses

Exposé - Grundrisse

Grundriss Dachgeschoss

Weierstraße 4
78073 Bad Dürkheim-Unterbaldingen

Grundriss nach WoFIV



Maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5m

Datum 30.01.2024 // Grundrisswerk.de

Die Ermittlung der Flächen erfolgte aufgrund einer CAD-Zeichnung nach WoFIV (BOB, S. 234ff). Der Auftraggeber stellt auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente vermaßte und lesbare Pläne. Soweit Maße auf den bereitgestellten Bestandsplänen nicht vorhanden sind, werden diese vom Auftraggeber grafisch ermittelt und ergänzt. Das Objekt wurde vom Auftraggeber nicht besichtigt. Auch erfolgte kein Aufmaß durch den Auftraggeber. Der Auftraggeber übernimmt deshalb für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt keine Haftung. Auch übernimmt der Auftraggeber keine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maße, Flächen usw.

