

Junges Einfamilienhaus in allerbesten Aussichtswohnlage von Bad Dürkheim – Öfingen!

78073 Bad Dürkheim, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: A 2288



Wohnfläche ca.: **150 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **539.000 EUR**



Junges Einfamilienhaus in allerbesten Aussichtswohnlage von Bad Dürnheim – Öfingen!

Objekt ID	A 2288
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	78073 Bad Dürnheim
Wohnfläche ca.	150 m ²
Grundstück ca.	474 m ²
Nutzfläche ca.	66 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Balkone	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2001
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Verfügbar ab	Oktober 2024
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Gäste-WC, Kamin, Keller, Neubau, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % zzgl. MwSt.
Kaufpreis	539.000 EUR



Objektbeschreibung

Das junge, familiengerechte und freistehende Einfamilienhaus befindet sich in Öfingen, einem Ort nahe dem Himmel mit allerbesten Aussicht über die Baar bis hin zu den Alpen - Herrlich ! Das 2001 gebaute "Huber Haus" ist in Zusammenarbeit zwischen Bauherr und Architekt vorausschauend geplant worden. 2016 wurde das Haus von außen neu saniert, die Fassade neu gestrichen, die Dachziegel neu beschichtet, der Dachunterschlag neu gestrichen.

Das massiv gebaute Untergeschoss ist folgendermaßen ausgebaut;

Garage mit Zugang zum Keller und Ausgang zur Hofterrasse. Die Terrasse ist gepflastert und teilweise bepflanzt. Desweiteren wurde 2022 die Terrasse mit elektrischer Markise überdacht. Die mit einem Pool 2021 erweiterte Gartenanlage machen die untere Außenanlage zu einem wahren Hingucker.

Der Heizraum verfügt über eine Gasheizung der Fa. Buderus und eine zusätzliche Holzvergaserheizung der Firma Windhager inkl. 2000 Liter Wärmespeicher mit automatischer Steuerung für den Betrieb in Kombination oder nur als Einzelbetrieb für Gas. Im Heizraum befindet sich noch eine kleine Spüle sowie Anschlüsse für Waschmaschine, Trockner und ein 400 V-Anschlußstecker.

Kellerraum 1 eignet sich als Werkstatt oder Hobbyraum.

Kellerraum 2 wird derzeit als Lager genutzt. Es besteht die Möglichkeit den Keller als Küche / Bad zu nutzen. Leerrohre für Wasser/Abwasser sind vorhanden sowie ein bereits installierter Heizkörper.

Weiterhin befindet sich ein in 2020 renoviertes und beheizbares, Kinder- Schlaf oder Wohnzimmer mit Zugang zur Hof-Terrasse im Untergeschoss. Es befinden sich 3 weitere Autoabstellplätze auf dem Grundstück.

Das Erdgeschoss und das Dachgeschoss sind in Holzständerbauweise/Zimmermannsqualität ausgeführt und sind folgendermaßen aufgeteilt:

Der Eingangsbereich als Flur/Diele ist gefliest und mit einem edlen Rauputz ausgestattet. Das Gästebad ist 2016 kompl. modernisiert worden. Das neu geflieste sep. Tageslicht - Gästebad verfügt über einen Handtuchheizkörper, einen edlen Rauputz sowie einen modernen Waschtisch, WC und eine ebenerdige Dusche. Das Büro im Erdgeschoss ist mit Echtholz-Klickparket (2016) versehen, die Wände sind tapeziert.

Die Böden im Wohn-/Esszimmer sind ebenfalls mit hochwertigen Fliesen mit Fußbodenheizung und drei Heizkreisen ausgestattet.

Der Kachelofen/Kaminofen passt optimal zwischen Wohn- und Esszimmer und der teilweise indirekten Beleuchtung. Die Küche wurde 2015 mit AEG Geräten neu eingerichtet. Diele, Gäste-Bad, Wohn-Esszimmer und Küche haben eine Fußbodenheizung. Die sehr großzügige Aussichtsterrasse (ca. 40 m²) wird durch eine Glas-Doppeltüre betreten. Der in 2015 erneuerte Terrassenbelag (Douglasie) und die kleine Überdachung mit dem in 2017 ebenfalls erneuerten Terrassengeländer in Alu-Glas Ausführung passt hervorragend zum Gesamtbild des gepflegten Einfamilienhauses. Über die Terrasse hat man einen Zugang zum gepflegten Garten sowie nach unten auf die Hofterrasse. Der Garten sowie die Aussenanlage wurde 2021 neu angelegt.

Das Dachgeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, ein sehr großes ansprechendes Tageslichtbad und einen sonnigen Balkon. Das Dachgeschoss wurde 2016 renoviert, so wurden die Zimmer mit Echtholz-Klickparkett ausgestattet und die Wände neu tapeziert und gestrichen. Das große Badezimmer mit



Eckbadewanne, Dusche, WC, Waschtischmöbeln und zwei großzügigen Fenstern ist mit Fußbodenheizung und Handtuchheizkörpern ausgestattet.

Die zugängliche "Kalt-Bühne" im Dachspitz hat ein Höhe von ca. 1,00 m und kann als Abstellraum genutzt werden.

Das Grundstück, die sehr große Terrasse sowie der sonnige Balkon im Dachgeschoss sind nach Süden und Westen ausgerichtet - ideal für Sonnenanbeter - und - Schöne Aussicht Genießer - Gerne laden wir Sie zu einer individuellen Besichtigung ein - Herzlich Willkommen in Öfingen !

Ausstattung

- * Top Lage, Lage Lage mit allerbesten Aussicht
- * bewährte "Huber-Haus Qualität"
- * Kachelofen / Heizkamin
- * Gas-Heizung und Holzvergaser (Holzvergaser derzeit ausser Betrieb!)
- * Top-Energiewerte
- * Einbauküche mit neueren AEG - Geräten
- * große sonnige Aussichtsterrasse
- * sonniger Balkon im Dachgeschoss
- * Terrasse überdacht 2022
- * Türsprechanlage 2021
- * Pool 2021
- * Gartenanlage 2021 neu angelegt
- * grosses Tageslichtbad
- * sep. Badezimmer im EG
- * junges Wohnhaus
- * zusätzliches Gästezimmer im UG
- * Unterkellert
- * gepflegt und Instand gehalten (2015/2016/2017/2021/2022)
- * stilvoll angelegtes Grundstück
- * Gesamtwohnfläche 150m²
- * Wohnen wo andere Urlaub machen
- * Garage
- * 3 x Stellplatz

Sonstiges

Sie benötigen eine Finanzierung oder möchten Ihre Konditionen vergleichen? Gerne sind wir Ihnen dabei behilflich!

Alle Angaben wurden vom Eigentümer erteilt. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit



kann deshalb nicht übernommen werden. Um Ihre Anfrage zu Ihrer Zufriedenheit bearbeiten zu können, senden Sie uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer.

Mit Ihrer Objektanfrage erkennen Sie an, dass Sie im Erfolgsfall an die Firma Reichmann Immobilien eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. entrichten. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Widerrufsbelehrung

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: reichmann immobilien e.K., Herdstraße 19, 78166 Donaueschingen, Telefax 0771/8326363, e-mail: info@immobilien-reichmann.de

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Widerrufsfolgen

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines Vertrags erbracht, so entspricht dies dem Gesamtumfang der Dienstleistung.

Ihr reichmann immobilien e.K.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	ab dem 1.5.2014
Gültig bis	27.02.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2001
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	48,30 kWh/(m ² ·a)



Energieeffizienzklasse

A



Lage

Das Haus steht in allerbesten Aussichtslage von Öfingen in einem in sich abgeschlossenen Wohngebiet. Öfingen, ein Ortsteil von Bad Dürkheim, befindet sich zwischen dem südlichen Schwarzwald und der Schwäbischen Alb und bietet einen sehr guten Fernblick über die Baar. Die Kernstadt Bad Dürkheim liegt ca. 10 km entfernt und verfügt über sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs. Donaueschingen ist ca. 14km, Villingen-Schwenningen und Tuttlingen ca. 17km entfernt. Der Ortsteil von Bad Dürkheim, Öfingen, ist mit unter 1.000 Einwohnern eher ländlich geprägt. Die Gesamtgemeinde Bad Dürkheim hat ca. 13.100 Einwohner. Bad Dürkheims höchstgelegener Stadtteil Öfingen gilt als sonniges Dorf der Baar und wurde 1971 nach Bad Dürkheim eingemeindet. 1991 erhielt Öfingen das Prädikat "staatlich anerkannter Erholungsort". Von Öfingen aus bietet sich eine herrliche Fernsicht über die Baar bis hin zum Feldberg und bei klarem Wetter sogar bis zu den Schweizer Alpen. Das 1984 erbaute Feriendorf lädt dazu ein Familienurlaub und Kur zu verbinden. Bei Angeboten wie geführte Wanderungen, Angelsee und vielem mehr ist Langeweile ein Fremdwort. Besichtigen Sie das ARD-Wetterstudio Süd, welches 1999 eröffnet wurde oder besuchen Sie uns über Himmelfahrt, um auf unserem Hausberg das jährlich stattfindende Himmelbergfest mitzuerleben (Quelle: Stadt Bad Dürkheim)





Ansicht



Aussicht



Pool, Terrasse



Drohnenansicht



Gartenanlage 2021



Terrasse





Flur/Diele EG



Gäste EG



Wohnen EG



Küche EG



Flur DG



Tageslichtbad DG





Schlafen DG

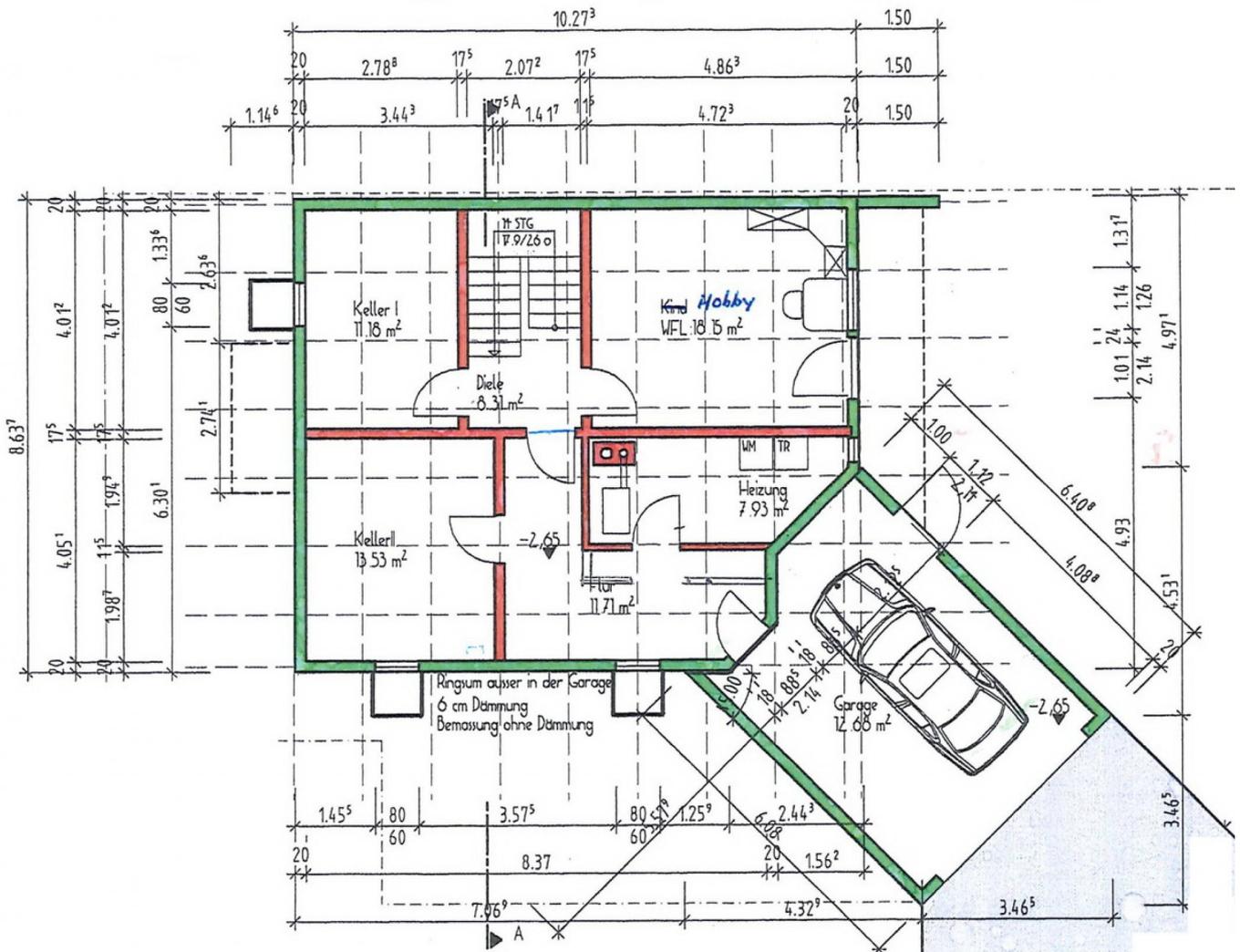


Zimmer UG



Grundriss

Grundriss UG



Grundriss

Grundriss DG

