Bad Dürkheim / Hardenburg

RESERVIERT - Historisches Anwesen mit Atelier und weitläufigem Grundstück am Bachlauf

Objektnummer: 26067019



KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199.69 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3206 m^2

Objektnummer: 26067019 - 67098 Bad Dürkheim / Hardenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26067019 - 67098 Bad Dürkheim / Hardenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26067019
Wohnfläche	ca. 199.69 m²
Zimmer	6
Baujahr	1925
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	698.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 102 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26067019 - 67098 Bad Dürkheim / Hardenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	430.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 26067019 - 67098 Bad Dürkheim / Hardenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26067019 - 67098 Bad Dürkheim / Hardenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26067019 - 67098 Bad Dürkheim / Hardenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26067019 - 67098 Bad Dürkheim / Hardenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26067019 - 67098 Bad Dürkheim / Hardenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26067019 - 67098 Bad Dürkheim / Hardenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26067019 - 67098 Bad Dürkheim / Hardenburg

Ein erster Eindruck

Dieses historische und charaktervolle Gebäudeensemble, bestehend aus einem Einfamilienhaus mit Ateliergebäude und angrenzender Doppelgarage, befindet sich auf einem idyllischen, parkähnlichen Grundstück mit ca. 3.206 m² in Waldrandlage von Bad Dürkheim-Hardenburg. Der Garten wurde vom Callwey Verlag prämiert und für das Buch „Gärten des Jahres 2026 – die 50 schönsten Privatgärten" ausgewählt. Ein Highlight ist der kleine Bachlauf, der im hinteren Bereich durch den Garten fliest, sowie das separate Sauna-Häuschen, das zusätzlichen Raum zur Erholung bietet.

Das Einfamilienhaus wurde 1925 erbaut und überzeugt durch seine besondere Bauweise und Geschichte. Die Wohnfläche von insgesamt ca. 199 m² verteilt sich auf 6 Zimmer auf drei Etagen. Das Ateliergebäude mit ca. 30 m2 bietet zusätzlichen Raum und verfügt im Dachgeschoß über eine Ausbaureserve.
Eine umfassende Sanierung in beiden Gebäudeteilen erfolgte im Jahr 1965, bei der auch die Elektro- und Wasserleitungen erneuert wurden. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurde am Haupthaus ein Windfang angebaut. Seitdem wurde die Immobilie fortlaufend modernisiert.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer großzügigen Diele, die viel Raum für einen einladenden Empfang bietet. Die geräumige Wohnküche verfügt über eine herrliche Sitzgelegenheit am Fenster und bietet Zugang zu einer kleinen Speisekammer. Im angrenzenden Wohnzimmer, das mit Parkett ausgelegt ist, sorgt ein moderner Kachelofen an kühleren Tagen für angenehme Wärme. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Wintergarten und auf die kleine Terrasse. Der Wintergarten wurde 1996 verglast und ist mit einer elektrischen Fussbodentemperierung ausgestattet. Ein Gäste-WC, sowie ein innenliegender Hauswirtschaftsraum vervollständigen diese Etage.

Im Obergeschoss erwartet Sie das Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und ein großzügiges Ankleidezimmer, das Raum und Ordnung schafft. Darüber hinaus befindet sich hier ein weiteres Zimmer, das aktuell als Büro genutzt wird, aber auch als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Das hell geflieste Badezimmer, das 1996 erneuert wurde, ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet.

Das nachträglich ausgebaute Dachgeschoss verfügt über ein großzügiges Studio. Ein unbeheiztes Zimmer, ein Duschbad sowie ein kleiner Dielenbereich mit Küchenzeile ergänzen diese Etage und machen sie ideal als Rückzugsort für die individuelle Nutzung.

Im Kellergeschoss stehen eine Waschküche, ein Heizraum sowie ein kleiner Vorratsraum zur Verfügung. Der Sandsteinkeller mit Kappendecke unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses und bietet zusätzlichen Stauraum.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen auf dem Grundstück eine Doppelgarage und Stellplätze im Hof zur Verfügung.

Wohnen im Grünen für Gartenliebhaber, die Familie, die viel Raum benötigt oder Leben und Arbeiten unter einem Dach, mit insgesamt 6 Zimmern ermöglicht diese Immobilie zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen.

Objektnummer: 26067019 - 67098 Bad Dürkheim / Hardenburg

Ausstattung und Details

- geräumige Küche mit kleiner Speisekammer
- großzügiger Wohnraum mit modernem Kachelofen
- Parkett im Wohnraum
- Wintergarten mit Fussbodentemperierung
- Terrasse mit tollem Blick in den Garten
- Abstellraum im EG
- Gäste-WC im EG
- Bad mit Wanne und Dusche im OG
- Duschbad im DG
- Gasheizung von Viessmann, Brenner aus 1992
- Haupthaus komplett unterkellert
- Ateliergebäude passend zum Haupthaus
- Hof
- prämierte Gartenanlage mit Bachlauf und altem Baumbestand
- Doppelgarage
- Außensauna
- Waldrandlage

Objektnummer: 26067019 - 67098 Bad Dürkheim / Hardenburg

Alles zum Standort

Bad Dürkheim ist eine Kur- und Kreisstadt am Rand des Pfälzer Waldes in einem der schönsten Teile der Deutschen Weinstraße. Das gute Klima und die reizvolle Landschaft zwischen dem Pfälzerwald und der Rheinebene machen Bad Dürkheim für Gäste und Einheimische gleichermaßen attraktiv. Geprägt ist die Region vom Weinanbau und bietet zahlreiche Sehenswürdigkeiten. Alljährlich findet der Dürkheimer Wurstmarkt als weltgrößtes Volksfest statt und lockt zahlreiche Besucher in die Kurstadt. Bad Dürkheim verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Grund- und weiterführenden Schulen. Eine berufsbildende Schule, sowie Musik- und Volkshochschule ist ebenfalls vorhanden. Weiterhin punktet die Stadt mit guten Kinderbetreuungsmöglichkeiten. Viele Vereine, Minigolfanlage, Sportplätze, Tennisanlage und das Sauna- und Freizeitbad machen Bad Dürkheim äußerst attraktiv. Weit über die Grenzen hinaus bekannt ist der Bad Dürkheimer Hockey Club, dem zwei Kunstrasenplätze zur Verfügung stehen. Innerhalb von 30 km stehen Ihnen acht Golfplätze zur Verfügung, wobei der nächste im 7 km entfernten Dackenheim zu finden ist. Für die derzeit rund 20.000 Einwohnern bietet die Stadt neben hochwertigen Wohnquartieren auch mit ihren rund 140 Geschäften des Einzelhandels ein reichhaltiges Angebot. Besondere Kompetenzen hat die Stadt Bad Dürkheim als Fremdenverkehrsort und im Kur- und Gesundheitswesen. Eine Vielzahl an Apotheken, Ärzte, Kliniken und Krankenhäuser sind in Bad Dürkheim angesiedelt. Die mittelständische Wirtschaftsstruktur hat ihre Stärken in der Papier-, Holz- und Kunststoffverarbeitenden Industrie, im Groß- und Einzelhandel, sowie in der Metallveredelung, in Regeltechnikbetrieben und im IT-Sektor.
Hardenburg ist ein eingemeindeter Stadtteil und liegt ca. 3 km westlich der Kernstadt an der Isenach. Der Ort liegt unterhalb der Burgruine Hardenburg und versorgt die Kleinsten mit einer Kindertagesstätte. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich im Nachbarort Grethen und ist ca. 3 Km entfernt.

Verkehrsanbindung:
Durch die nahegelegen Autobahnen A650 und A65, sowie die Bundestraße B271 ist Bad Dürkheim in das überregionale Straßennetz eingebunden und verfügt damit über hervorragende Verkehrsverbindungen in die Wirtschaftsräume Rhein-Main und Rhein-Neckar. Über die A 65 ist insbesondere Karlsruhe sowie die nahegelegenen Städte Neustadt und Ludwigshafen/Mannheim rasch zu erreichen.
Die direkte Anbindung an das Schienennetz ermöglicht es, Bad Dürkheim mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und bequem zu erreichen. Über die Anschlussstellen Mannheim und Neustadt/Weinstraße ist Bad Dürkheim an das europäische Hochgeschwindigkeitsnetz angebunden. Der Flughafen Frankfurt am Main ist mit dem PKW in ca. 50 Minuten erreichbar, der Flughafen Hahn in gut einer Stunde.

Objektnummer: 26067019 - 67098 Bad Dürkheim / Hardenburg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26067019 - 67098 Bad Dürkheim / Hardenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz
Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com