

Dirmstein/Ludwigshafen: West-DHH mit viel Platz , Drohnenflug auf Youtube, 2 Gärten, 40m² Wohnküc



67246 Dirmstein

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 149 m²
Kaufpreis: 278.000 EUR
Käuferprov.: 3,50%
Objekt-Nr.: 2116KHBr

Bruder Immobilien e.K.
nicht wohnen-LEBEN



Ihr Ansprechpartner:
Bruder Immobilien e.K.
Herr Ernst-Werner Bruder h
E-Mail: info@bruderimmobilien.de
Tel: +49 6221 5028430
Mobil: +49 172 3918136
Fax:

Immobilie:	Doppelhaushälfte
Grundstückgröße:	ca. 493 m ²
Gartenfläche:	ca. 180 m ²
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 38 m ²
Nutzfläche:	ca. 80 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	1982
Qualität der Ausstattung:	normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Ölheizung
Energieverbrauchskennwert:	140,22 kWh/m ² *a
Bezugsfrei ab:	n. Vereinbarung
Haustiere erlaubt:	ja
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Provision:	3,50% Käuferprovision

Dirmstein/Ludwigshafen: West-DHH mit viel Platz , Drohnenflug auf Youtube, 2 Gärten, 40m² Wohnküc



67246 Dirmstein

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 149 m²
Kaufpreis: 278.000 EUR

Objektbeschreibung:

Wohnzimmer: 28 m², Laminat
Schlafzimmer: 18 m², Laminat
Kinderzimmer: 12 m², Laminat
Küche mit Esszimmer: 40 m², Fliesen großflächig
Bad 1: 5,2m², Dusche, Wanne, WC,
Waschbecken, Fenster
Bad 2: 4 m² Dusche
Diele: 10 m², Fliesen großflächig

Terrasse: 38 m² (zu 1/4 für WFL berechnet)

Keller:

Hobbyraum 1: 22 m²

Hobbyraum 2: 22 m² je zu 1/2 zur WFL,
können noch vergrößert werden

Heizungskeller, Waschkeller etc. ca. 60 m²

Garage mit Stellplatz davor

Öl-Zentralheizung, Satellit, DSL-Gebiet,

Ein gewisser Renovierungsbedarf ist vorhanden
und wurde bereits im Preis einkalkuliert.

Drohnen-Video auf YouTube

https://youtu.be/nWece8_Vr6M

Fenster: Iso-Holz

Massiv-Bau, keine Erbpacht

Kaufnebenkosten: einfach in Ihren Browser
kopieren:

<http://grundbuch.rechner.handelsblatt.com/rechner2/handelsblatt/>

Geodaten und Sonnenstand zu jeder Zeit:

<http://www.sonnenverlauf.de>

Ausstattung:

Die Eigentümer haben das Haus umgestaltet, auch wenn noch kleine Restarbeiten zu erledigen sind.

So wurde eine riesige Wohnküche (40m²) eingerichtet, die mit ihrem hellen großflächigen Fliesenboden den Raum noch größer erscheinen läßt und zudem sehr pflegeleicht ist.

Gemütlichkeit verbreitet hier auch der offene Kamin, der außerdem die Heizkosten reduziert.

Der Fliesenboden zieht sich auch durch andere Räume, in den Schlafzimmern haben wir dann helles Laminat. Das Hauptbad ist nur durch das Elternschlafzimmer erreichbar, das Retro-Design wird gerade wieder modern, könnte aber natürlich eine Auffrischung vertragen. Für die Gäste haben wir ein Duschbad.

Von der Küche aus kommen Sie direkt in den Garten, der mit Terrasse nach Norden geht, damit haben Sie Morgen - und Abendsonne, und durch die Breite des Gartens haben sie im hinteren Teil des Gartens fast den ganzen Tag Sonne.

Die Terrasse ist z.T. überdacht, damit es Ihnen nicht zu warm wird.

Das Wohnzimmer mit 28 m² ist immer noch üppig dimensioniert.

Im Keller wurden zwei Räume zu Hobbyräumen umgebaut und als Schlafräume genutzt, die wir aber nur zur Hälfte in die Wohnfläche genommen haben.

Die Terrasse z.B. könnte man noch durch einen Wintergarten auch im Winter nutzen, natürlich könnte das Kinderzimmer wieder zur Küche werden und die Küche zum Wohnzimmer, das jetzige Wohnzimmer wieder geteilt werden.... Sie sehen, Sie haben Gestaltungsspielraum, auch für zusätzliche Schlafzimmer, können aber auch alles belassen, wie es ist.

Durch die Südausrichtung des Daches ist hier auch Platz für eine Solaranlage, wie bei den Nachbarhäusern.

Dirmstein/Ludwigshafen: West-DHH mit viel Platz , Drohnenflug auf Youtube, 2 Gärten, 40m² Wohnküc



67246 Dirmstein

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 149 m²
Kaufpreis: 278.000 EUR

Lage:

Diese Doppelhaushälfte - die westliche, mit viel Sonne - liegt in einer Sackgasse am nördlichen Ortsrand. Es ist dabei das westliche Haus, so daß Sie mehr Sonne als Ihr Nachbar haben. Dirmstein ist ein Ort mit 3.000 Einwohnern, 8 km nach Frankenthal, 10 km Worms, 15 km Ludwigshafen/BASF, Autobahn 12 min. 2 Buslinien im Ort bieten Verbindung nach Grünstadt und Frankenthal (20 min bis Hauptbahnhof), dort befinden sich auch die weiterführenden Schulen. In Dirmstein selbst gibt es eine Grundschule und 2 Kindergärten, weiterführende Schulen, VHS etc. sind in Grünstadt und Frankenthal.

Der Eigentümer behält sich vor, bei mehrern Angeboten entweder ins Bieterverfahren zu gehen oder die schnellste Finanzierung zu berücksichtigen

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir für den Verkäufer als Vermittlungsmakler tätig sind.

Sonstiges:

Nachteil: Holz-Iso-Fenster müßten gestrichen werden
Vorteil: viel Platz, große Terrasse
Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert. Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler 2013“, "2015" bis "2018" ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" für 2015 - 2018

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir gem. den neuen Verbraucherschutz-Richtlinien Ihnen eine Widerrufsbelehrung zuschicken müssen und erst nach Rücksendung eine Besichtigung durchführen können

Unser Erfolgshonorar (Provision) wird nur fällig bei und mit Vertragsabschluss. Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.



Dirmstein/Ludwigshafen: West-DHH mit viel Platz , Drohnenflug auf Youtube, 2 Gärten, 40m² Wohnküc

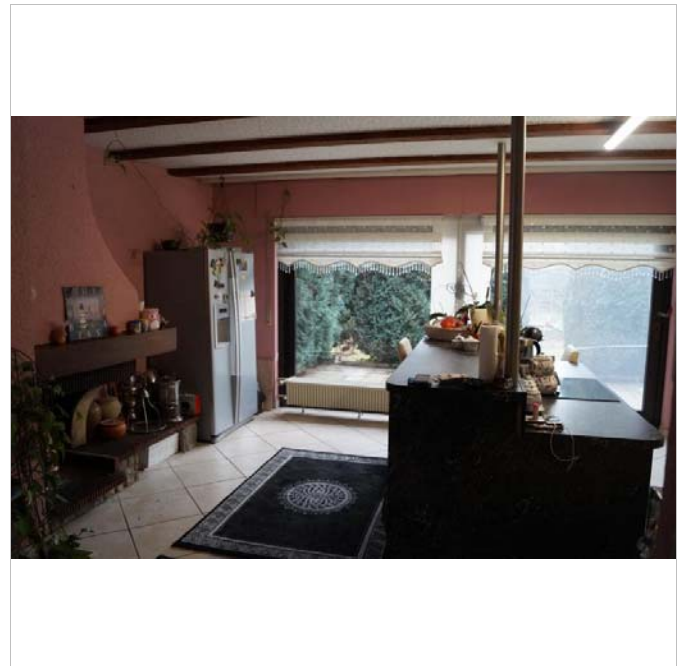


67246 Dirmstein

Zimmer: 5
 Wohnfläche: ca. 149 m²
 Kaufpreis: 278.000 EUR



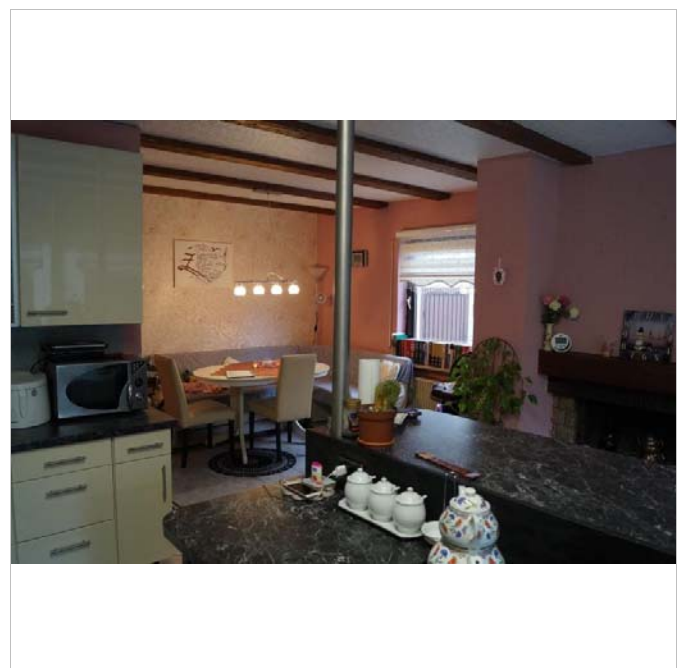
Vorgarten



Wohnküche mit Kamin



Grundriss EG Dirmstein



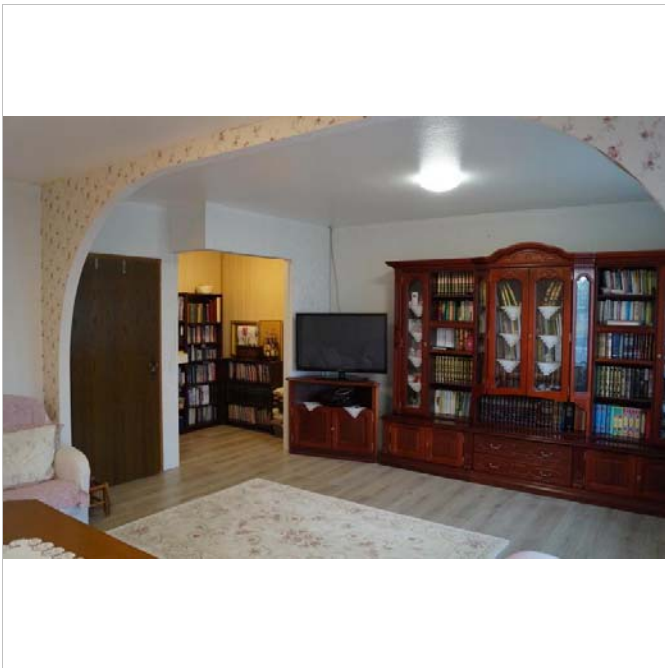
Wohnküche zum Esszimmer

Dirmstein/Ludwigshafen: West-DHH mit viel Platz , Drohnenflug auf Youtube, 2 Gärten, 40m² Wohnküc



67246 Dirmstein

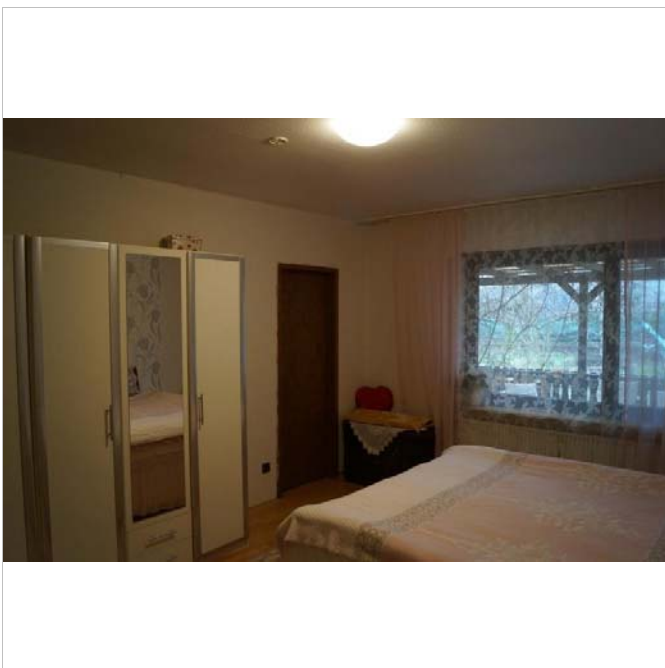
Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 149 m²
Kaufpreis: 278.000 EUR



Wohnzimmer Dirmstein



Zert. Makler Heidelberg



Elternschlafzimmer mit Bad



Verantwortlich E.-W. Bruder

Dirmstein/Ludwigshafen: West-DHH mit viel Platz , Drohnenflug auf Youtube, 2 Gärten, 40m² Wohnküc

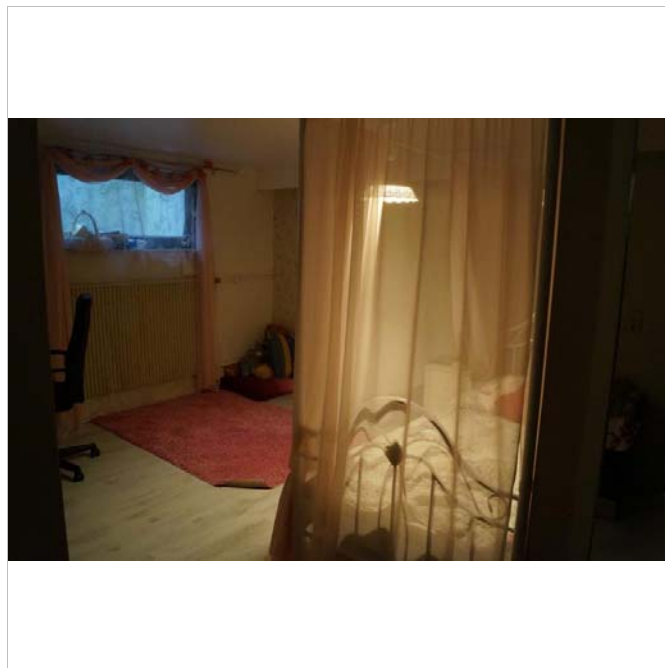


67246 Dirmstein

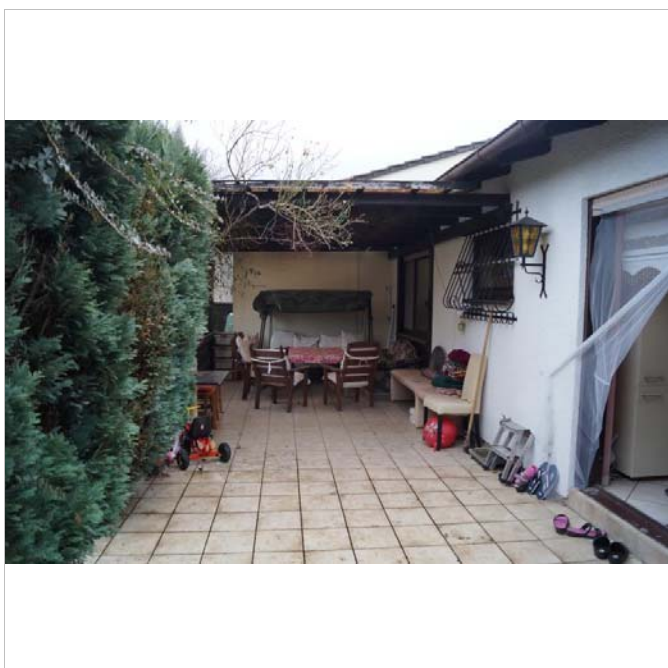
Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 149 m²
Kaufpreis: 278.000 EUR



hinterer Garten Dirmstein



Hobbyraum 2 Dirmstein



Terrasse

Dirmstein/Ludwigshafen: West-DHH mit viel Platz , Drohnenflug auf Youtube, 2 Gärten, 40m² Wohnküc



67246 Dirmstein

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 149 m²
Kaufpreis: 278.000 EUR