

Dudenhofen

# Großzügiges Einfamilienhaus mit wassergeführtem Kamin, Solarthermie und Photovoltaik-Anlage

Objektnummer: 25130031\_db



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 820.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 487 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

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

Objektnummer: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25130031_db               |
| Wohnfläche   | ca. 255 m²                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 2004                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 820.000 EUR                                                               |
| Haustyp     | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 123 m²                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |

Objektnummer: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 98.60 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 04.09.2035      | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2004              |

Objektnummer: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Die Immobilie



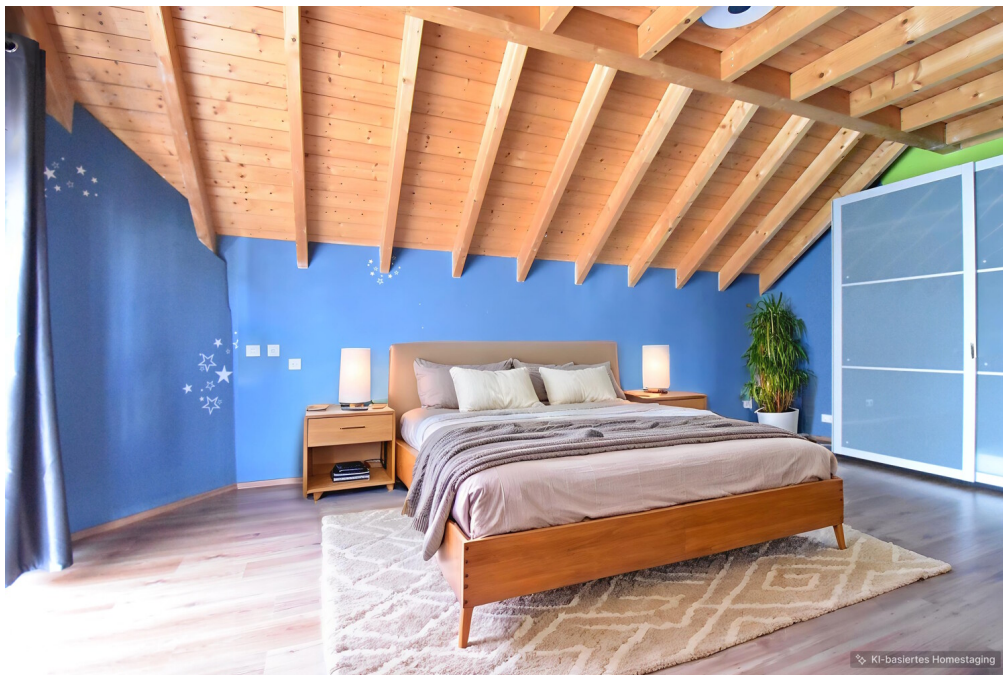
Objektnummer: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

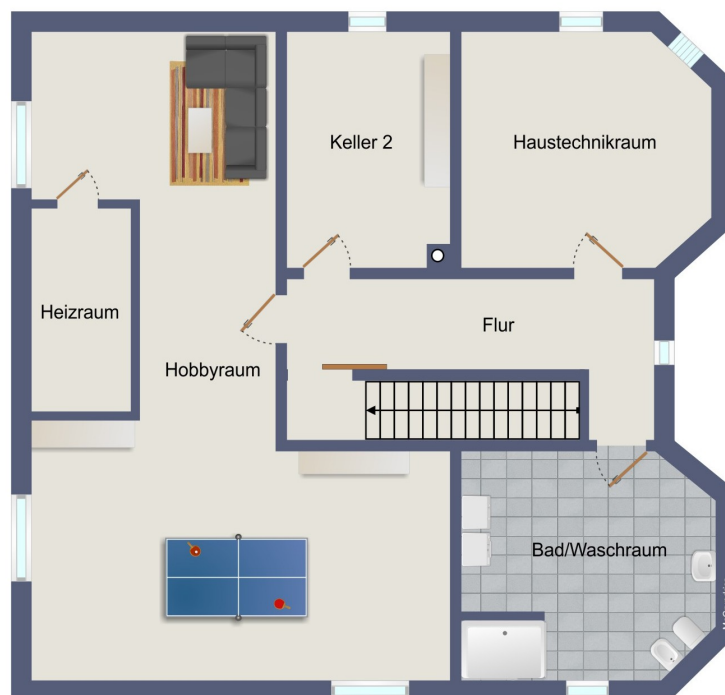
## Die Immobilie



Objektnummer: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Immobilie erwartet Sie in ruhiger Lage von Dudenhofen. Sechs Zimmer verteilt auf ca. 255 m<sup>2</sup> bieten Ihnen genügend Platz für die Familie und können bald Ihr neues Zuhause sein. Das Haus wurde 2004 gebaut und über die Jahre gepflegt und Instand gehalten.

Über eine Stufe betreten Sie zunächst die große Diele, die Ihnen genügend Platz für eine Garderobe und Zugang zu allen Räumen bietet. Hier befindet sich neben einem Kinder- oder Arbeitszimmer auch die geräumige Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist und Hobbyköchen das Herz höherschlagen lässt. Über eine Durchgangstür gelangen Sie in das Herzstück des Hauses – den komplett offen angelegten, großzügigen Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster lassen viel Licht in den Raum, die warmen Töne und nicht zuletzt der wassergeführte Kamin lassen eine wohlige Atmosphäre entstehen. Ein Duschbad mit Fenster komplettiert den Grundriss auf dieser Ebene.

Eine offene Holzterasse führt Sie ins Obergeschoss. Hier stehen Ihnen vier klimatisierte Räume zur Verfügung, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer einrichten können. Zwei der Zimmer haben einen direkten Zugang zu einem großen Balkon, ein weiterer Balkon ist über den Flur erreichbar. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche vervollständigt das Angebot.

Das Untergeschoss wurde im Jahr 2019 ausgebaut. Neben der Waschküche, dem Technik- und dem Heizraum wurde hier ein großes Zimmer mit Fenster, Küchen- und Multimedia-Anschluss und einem Duschbad geschaffen. Laut Flächenberechnung wurde das gesamte Untergeschoss der Nutzfläche zugeordnet. Der ausgebaut Raum ermöglicht aber eine vollumfängliche Wohnnutzung.

Der Dachboden bietet Ausbaupotenzial zur Vergrößerung der Wohnfläche. Das gesamte Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. 2006 erfolgte der Einbau einer Solarthermie und Photovoltaik-Anlage (10,9 kWp). Eine erhöhte Einspeisevergütung läuft noch bis 2026.

Der Garten bietet mit seiner Terrasse den idealen Wohlfühlort für die ganze Familie. Ihre Fahrzeuge parken Sie in der Garage oder auf dem angrenzenden Stellplatz.

Objektnummer: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Ausstattung und Details

- Baujahr 2004
- Einbauküche
- offener Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern
- wassergeführter Kamin
- Badezimmer auf jeder Etage
- Obergeschoss komplett klimatisiert
- zwei Balkone
- ausgebautes Untergeschoss inkl. Multimedia- und Küchenanschluss
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Fußbodenheizung
- Solarthermie und Photovoltaik-Anlage (10,9 kWp)
- Terrasse
- Garage & Stellplatz

Objektnummer: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Alles zum Standort

Dudenhofen liegt mitten in der Pfalz an der Grenze zu Speyer in der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen und gehört mit ca. 6000 Einwohnern zum Rhein-Pfalz-Kreis.

Die Gemeinde, die 1156 erstmalig urkundlich erwähnt wurde, präsentiert sich heute modern und familienfreundlich. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Gastronomie sind vorhanden. Größere Shoppingtouren aber auch Ausflüge zu verschiedensten Freizeit- und Tourismuszielen, unternehmen Sie in den umliegenden Städten Speyer, Mannheim, Heidelberg, Landau und Neustadt an der Weinstraße. Die ärztliche Versorgung ist durch unterschiedliche Ärzte und Apotheken sichergestellt. Ihre Kinder können die örtlichen Kitas oder die Grundschule besuchen, weiterführende Schulen gibt es in den Nachbargemeinden. Leseratten werden in der katholischen Bücherei günstig mit neuem Lesestoff versorgt.

Ihre Freizeit verbringen Sie in einem der zahlreichen Vereine, die auch das ganze Jahr über den Veranstaltungskalender füllen. Sportbegeisterte können dem Fußball- oder Tennisverein beitreten, durch den Wald spazieren oder die vielen Rad- und Wanderwege nutzen. Besonderes Highlight ist die internationale jährliche Vier-Bahnen-Tournee: ein Radrennen, das auf der bekannten Radrennbahn „die Badewanne“ stattfindet.

Über die B39 und die L537 erreichen Sie mit Ihren PKW bequem die Nachbargemeinden und das bundesdeutsche Autobahnnetz. Eine Buslinie bringt Sie nach Speyer und Neustadt an der Weinstraße, wo Sie Anschluss an die Deutsche Bahn haben.

Objektnummer: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15, 67346 Speyer

Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0

E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)