

Dudenhofen

# Spacious detached house with water-bearing fireplace, solar thermal system and photovoltaic system

*Property ID: 25130031\_db*

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PURCHASE PRICE: 820.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 255 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 487 m<sup>2</sup>

Property ID: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## At a glance

Property ID	25130031_db	Purchase Price	820.000 EUR
Living Space	ca. 255 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 123 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2004		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	98.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.09.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## The property



Property ID: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## The property



Property ID: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## The property



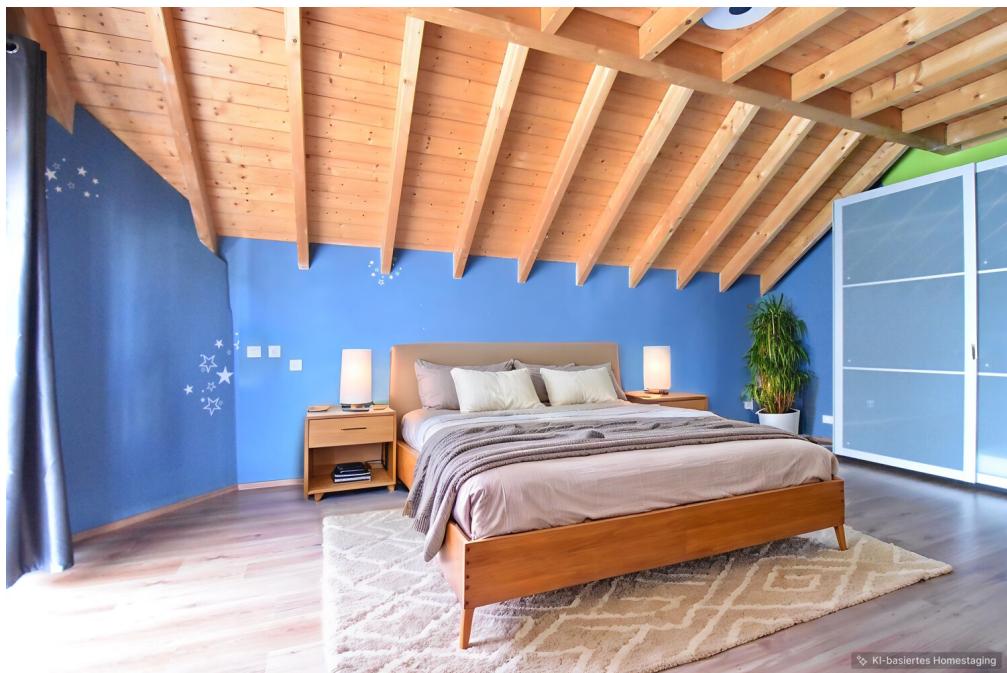
KL-basiertes Homestaging



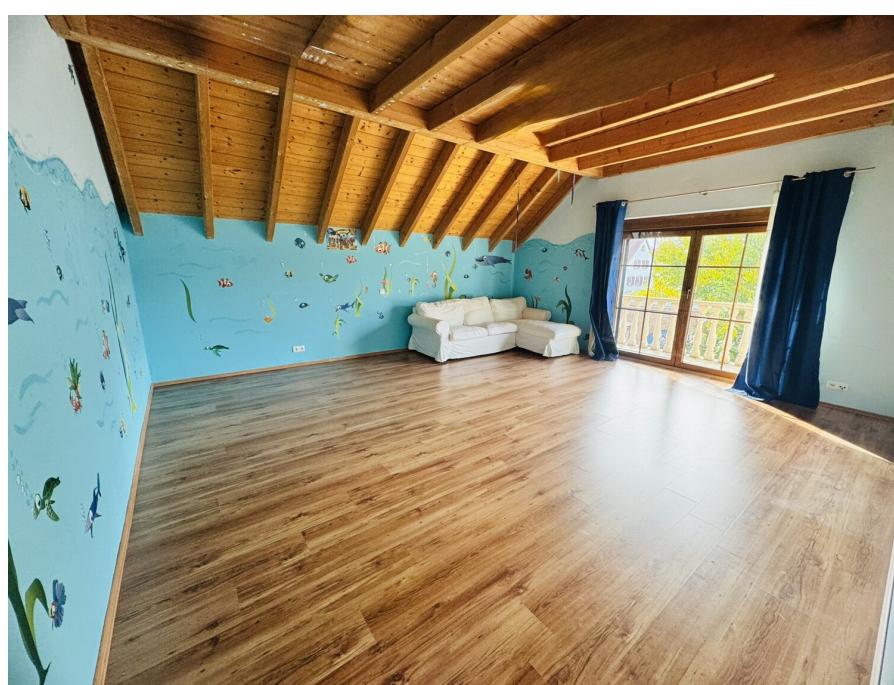
KL-basiertes Homestaging

Property ID: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## The property



❖ KI-basiertes Homestaging



Property ID: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## The property



Property ID: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)

Property ID: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

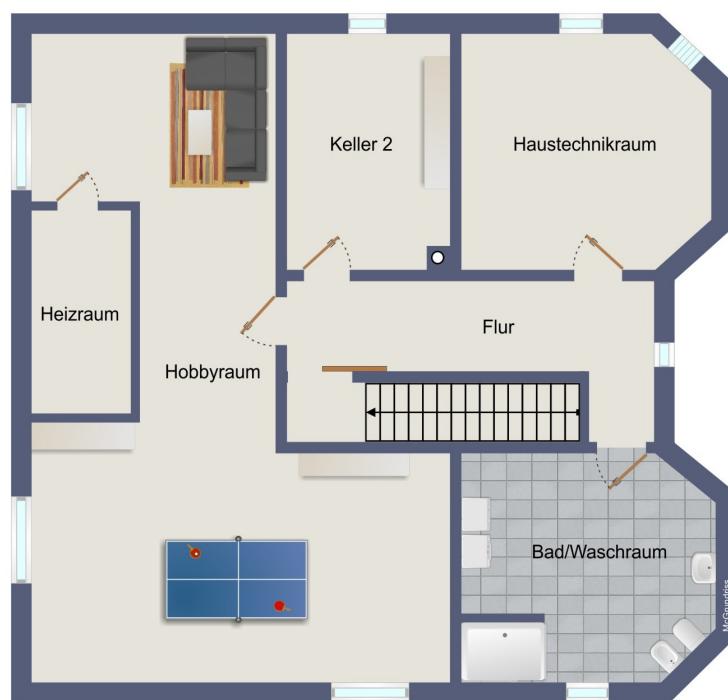
## The property



Property ID: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## A first impression

This well-maintained property awaits you in a quiet location in Dudenhofen. Six rooms spread over approximately 255 m<sup>2</sup> offer ample space for your family and could soon be your new home. The house was built in 2004 and has been meticulously maintained over the years. A single step leads you into the spacious entrance hall, which provides plenty of room for a wardrobe and access to all rooms. Here you'll find a children's room or study, as well as the spacious fitted kitchen, which is included in the purchase price and sure to delight any aspiring chef. A connecting door leads to the heart of the house – the completely open-plan, generously sized living and dining area. Floor-to-ceiling windows flood the room with natural light, while the warm tones and, not least, the water-heated fireplace create a cozy atmosphere. A shower room with a window completes the layout on this level. An open wooden staircase leads to the upper floor. Here you'll find four air-conditioned rooms that you can furnish according to your needs as bedrooms, children's rooms, or offices. Two of the rooms have direct access to a large balcony, and another balcony is accessible from the hallway. A bathroom with a bathtub and shower completes the offering. The basement was converted in 2019. In addition to the laundry room, utility room, and boiler room, a large room with a window, kitchen and multimedia connections, and a shower room was created. According to the floor plan, the entire basement was allocated to usable floor space. However, the converted space allows for full residential use. The attic offers potential for expansion and further living space. The entire house is equipped with underfloor heating. A solar thermal and photovoltaic system (10.9 kWp) was installed in 2006. An increased feed-in tariff is in effect until 2026. The garden, with its terrace, provides the perfect place for the whole family to relax. You can park your vehicles in the garage or in the adjacent parking space.

**Property ID: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen**

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen**

## All about the location

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 verschiedenen 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.

**Property ID: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen**

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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