

Dudenhofen

Großzügiges Einfamilienhaus mit wassergeführtem Kamin, Solarthermie & Photovoltaik-Anlage

Número de propiedad: 25130031db



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 770.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 255,01 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 487 m²

Número de propiedad: 25130031db - 67373 Dudenhofen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25130031db - 67373 Dudenhofen

De un vistazo

Número de propiedad	25130031db
Superficie habitable	ca. 255,01 m ²
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	2004
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	770.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 123 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25130031db - 67373 Dudenhofen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	98.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	04.09.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2004

Número de propiedad: 25130031db - 67373 Dudenhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25130031db - 67373 Dudenhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25130031db - 67373 Dudenhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25130031db - 67373 Dudenhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25130031db - 67373 Dudenhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25130031db - 67373 Dudenhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25130031db - 67373 Dudenhofen

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Speyer



Höchstnote für
von Poll Immobilien

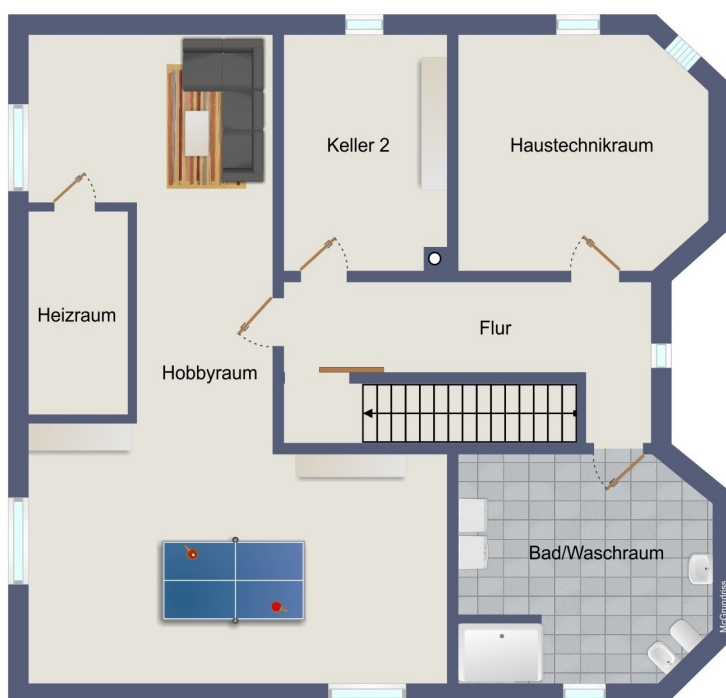
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Número de propiedad: 25130031db - 67373 Dudenhofen

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25130031db - 67373 Dudenhofen

Una primera impresión

Diese gepflegte Immobilie erwartet Sie in ruhiger Lage von Dudenhofen. Sechs Zimmer verteilt auf ca. 255 m² bieten Ihnen und Ihrer Familie genügend Platz 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.

Número de propiedad: 25130031db - 67373 Dudenhofen

Detalles de los servicios

- Baujahr 2004
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- 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

Número de propiedad: 25130031db - 67373 Dudenhofen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25130031db - 67373 Dudenhofen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 98.60 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25130031db - 67373 Dudenhofen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Lenz

Wormser Straße 15, 67346 Speyer

Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0

E-Mail: speyer@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com