

Rauenberg – Rauenberg

Neubau mit zwei Stellplätzen, Photovoltaikanlage und Luft-Wärme-Pumpe

????????? ??????????: 23130044



www.von-poll.com

???? ??????: 752.200 EUR • ??????????: ca. 146,9 m² • ?????????: 6 • ??????? ???? : 223 m²

??????? ?????????: 23130044 - 69231 Rauenberg – Rauenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 23130044 - 69231 Rauenberg – Rauenberg

?? ??? ??????

???????? ?????????	23130044
???????????	ca. 146,9 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	6
????????????? ??? ?????????	4
?????????	2
????? ????????????	2024
????? ????????????	2 x ??????????? ????? ????????????

????? ???????	752.200 EUR
?????	
????????	???????? ?????????
?????????????	
????????????????????	ca. 0 m²
?????	
???????	?????????, WC ?????????????, ?????????

??????? ???????: 23130044 - 69231 Rauenberg – Rauenberg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	KEIN
???? ?	?????? ?		

???????? ??????????: 23130044 - 69231 Rauenberg – Rauenberg

?? ?????????



???????? ??: 23130044 - 69231 Rauenberg – Rauenberg

?? ???????



??????? ???????: 23130044 - 69231 Rauenberg – Rauenberg

?? ????????

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

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Speyer



Höchstnote für

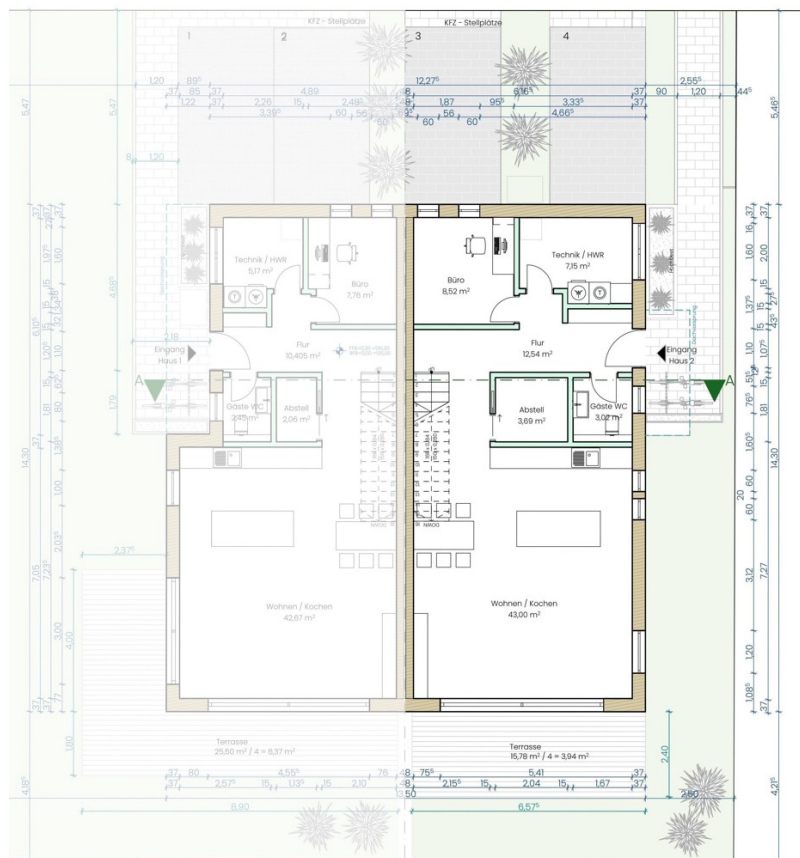
von Poll Immobilien

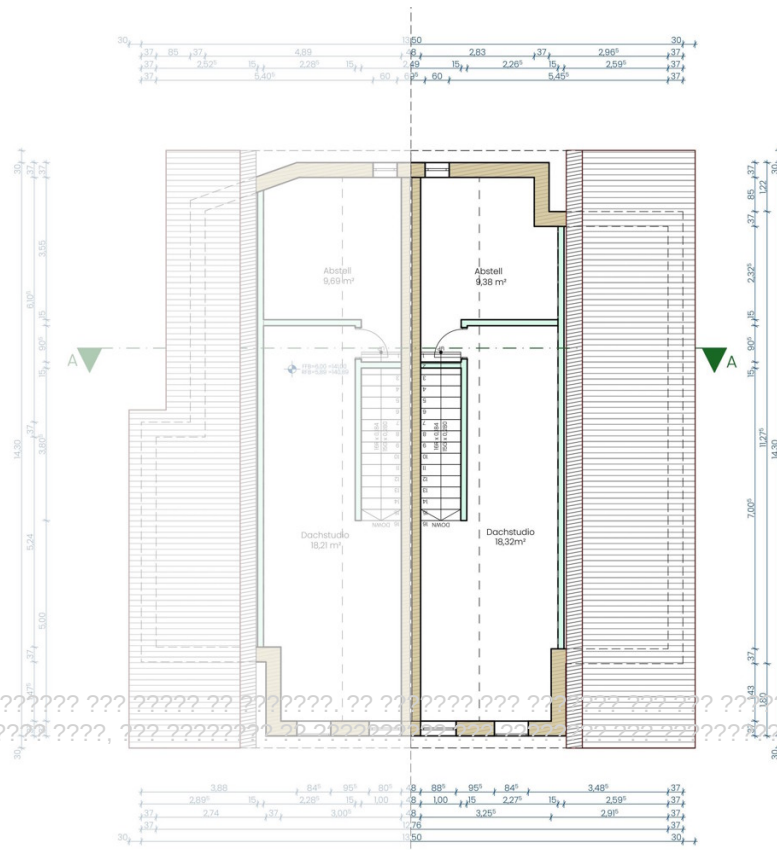
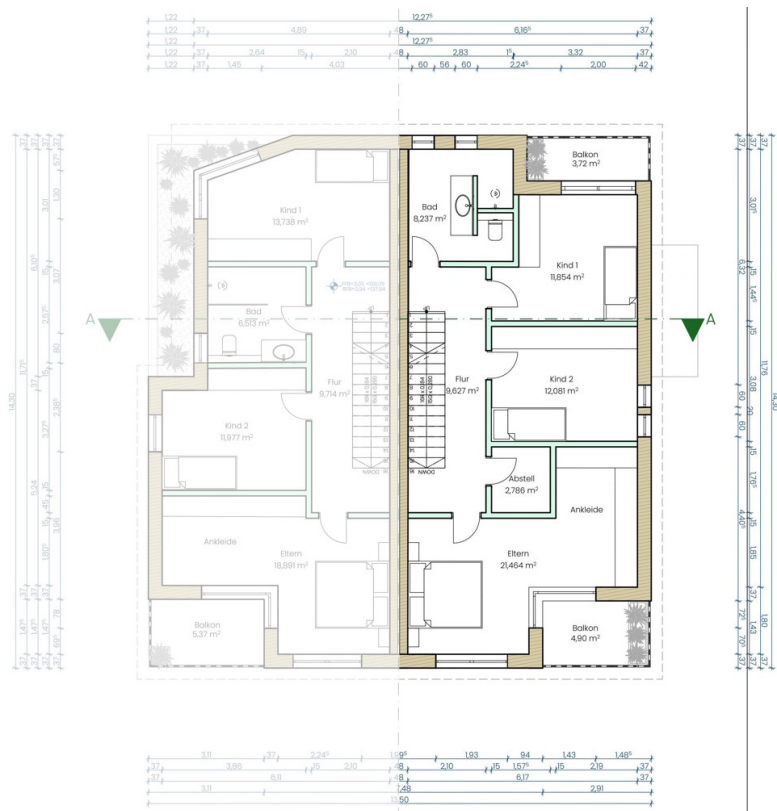
IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

??????? ???????? : 23130044 - 69231 Rauenberg – Rauenberg

???????





??????? ???????: 23130044 - 69231 Rauenberg – Rauenberg

??? ?????? ?????????

Ihr neues Zuhause wird für Sie in der Weinstadt Rauenberg in Holzfertigbauweise gebaut und bietet Ihnen mit sechs Zimmern verteilt auf ca. 146,90 m² Wohnfläche Platz für die Familie. Die Immobilie wird schlüsselfertig zum Festpreis mit Fertigstellungsgarantie angeboten. Sie betreten die Doppelhaushälfte durch den Flur mit Platz für eine Garderobe vorbei am Gäste-WC, hinein in den großen und hellen Wohn-Ess- und Kochbereich. Gemütliche Stunden mit der ganzen Familie sind hier garantiert. Für Ihre Vorräte steht Ihnen ein Abstellraum zur Verfügung, ein weiteres Zimmer sowie der Technikraum komplettiert den Grundriss auf dieser Ebene. Im Obergeschoss wurden zwei Kinderzimmer und ein großes Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide geplant. Ein Badezimmer mit bodengleicher Dusche sorgt für den Wellnessfaktor. Das Dachgeschoss bietet ein großes Studio, ideal für das Homeoffice oder als Rückzugsort für einen Teenager. Ein weiterer Abstellraum sorgt für zusätzliche Staufläche. Das Außengelände bietet genug Platz für einen kleinen Garten mit Terrasse. Ihre Fahrzeuge bringen Sie auf den beiden Stellplätzen vor dem Haus unter. Im Haus werden 3-fach verglaste Kunststofffenster verbaut. Das Gebäude wird über eine Fußbodenheizung mit Luft-Wärme-Pumpe als Energieversorger beheizt, Strom wird durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach erzeugt. Für die Innenaustattung werden hochwertige Materialien verwendet. Änderungen oder Sonderwünsche können mit dem Bauträger besprochen werden. Das Grundstück ist im Kaufpreis enthalten.

??????? ???????: 23130044 - 69231 Rauenberg – Rauenberg

??????????????? ??? ????????

Ausstattung:

- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden
- hochwertige Haustür aus Aluminium
- Sanitäranlagen in hochwertiger Ausführung
- hochwertige Bodenbeläge (Fliesen in den Bädern, Parkett oder Vinyl in den Wohnräumen)
- Außenanlage mit Pflaster und Rollrasen inkl. Grundstücksabfangung
- Photovoltaikanlage
- Luft-Wärme-Pumpe
- Fußbodenheizung
- CPL-Innentüren in weiß
- rostfreie Balkongeländer mit Glaseinfassung

ergänzende Leistungen des Bauträgers:

- Grundstück
- Architekt
- statische Berechnungen
- Bodengutachten
- Vermesser
- Energieberater
- Erdarbeiten
- Setzen der Fundamente
- Entwässerung und Mehrsparteneinführung
- Rohbau in Holzfertigbauweise KFW 40
- Dach inkl. Dachziegel
- Bodenbelag mit Anhydritestrich und Dämmung gemäß energetischer Berechnung
- Innenputz in Q3-Spachtel Ausführung
- Malerarbeiten
- Außenputz

??????? ???????: 23130044 - 69231 Rauenberg – Rauenberg

??? ??? ??? ??????????

Die Weinstadt Rauenberg liegt im Rhein-Neckar-Kreis im Nordwesten des Kraichgaus am Übergang zum Rheintal. Die rund 9.000 Einwohner versorgen sich direkt vor Ort mit allen Gütern des täglichen Bedarfs, frische Waren kaufen Sie auf dem Wochenmarkt. Für ausgedehntere Shoppingtouren und Ausflüge zu historischen Sehenswürdigkeiten bieten sich Mannheim, Speyer, Heidelberg und Karlsruhe an, die in unmittelbarer Nähe liegen. Ärzte aus unterschiedlichen Fachrichtungen stehen Ihnen vor Ort zur Verfügung. Die Stadt präsentiert sich familienfreundlich: mehrere Kindertagesstätten und eine Grundschule stehen direkt vor Ort zur Verfügung, weiterführende Schulen können in den benachbarten Orten besucht werden. In Ihrer Freizeit besuchen Sie mit Ihren Kindern einen der Spielplätze oder den Rauenberger Tierpark, der mit unterschiedlichen Spielgeräten, Vögel, Ponys, Esel, Rehe, Hirsche und Ziegen lockt. Das ganze Jahr hinweg finden im Ort Veranstaltungen statt, besondere Highlights sind die Feste zur Zeit der Weinlese. Sportbegeisterte können verschiedene Sportplätze wie beispielsweise Fußball oder Tennis oder das gut ausgebaute Wander- und Radfahrnetz rund um Rauenberg nutzen. Schwimmbäder und einen Golfplatz finden Sie in der nahen Umgebung. Unterschiedliche Vereine aus den Bereichen Sport, Musik und Freizeit bietet für jeden Geschmack das Passende. Rauenberg liegt an der B3 und der A6 wodurch eine gute Anbindung in die Region und in das deutsche Autobahnnetz besteht.

??????? ?????????: 23130044 - 69231 Rauenberg – Rauenberg

????? ?????????????

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.

???????? ??????????: 23130044 - 69231 Rauenberg – Rauenberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sascha Lenz

Wormser Straße 15 Speyer
E-Mail: speyer@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com