

Dossenheim

# Hochwertiges Doppelhaus mit separater Einliegerwohnung in begerter Wohnlage

Αριθμός ακινήτου: 26239719

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 876.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 183 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 312 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26239719 - 69221 Dossenheim

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

Αριθμός ακινήτου: 26239719 - 69221 Dossenheim

?? ??? ??????

???????	26239719	????	876.000 EUR
?????????	ca. 183 m <sup>2</sup>	?????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	6		MwSt.) des
????????? ???	5		beurkundeten
?????????		???? ????????????	Kaufpreises
?????????	3	???? ????????????	2026
???? ????????????	1995	????????? ????????????	???????
		???????	???????, WC
			???????????, ??????,
			???????????????
			???????, ????????

Αριθμός ακινήτου: 26239719 - 69221 Dossenheim

?????????? ?

????????? ?????????	???????? ?	???????????? ?????????	VERBRAUCH
???? ?	????	???? ?	121.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ???????????? ???? ?	25.06.2036	???????? ????????	D
???? ?	????	???? ?	1995

Αριθμός ακινήτου: 26239719 - 69221 Dossenheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26239719 - 69221 Dossenheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26239719 - 69221 Dossenheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26239719 - 69221 Dossenheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26239719 - 69221 Dossenheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26239719 - 69221 Dossenheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26239719 - 69221 Dossenheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26239719 - 69221 Dossenheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26239719 - 69221 Dossenheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26239719 - 69221 Dossenheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26239719 - 69221 Dossenheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26239719 - 69221 Dossenheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26239719 - 69221 Dossenheim

?? ???????



**Αριθμός ακινήτου: 26239719 - 69221 Dossenheim**

**???** **?????** **?????????**

Diese attraktive Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1995 vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auf einer Wohnfläche von ca. 183 m<sup>2</sup>, verteilt auf mehrere Ebenen, bietet sie ausreichend Platz für Familien, das Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Eigennutzung und Vermietung. Das ca. 312 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt zudem mit einem sonnigen Garten in begerter Südausrichtung.

Insgesamt stehen Ihnen sechs Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer sowie drei Badezimmer, zur Verfügung. Die intelligente Grundrissgestaltung schafft eine angenehme Balance zwischen gemeinschaftlichen Wohnbereichen und privaten Rückzugsorten. Ein besonderes Highlight stellt die bereits vermietete Einliegerwohnung mit separatem Zugang dar. Sie eröffnet attraktive Möglichkeiten zur Erzielung zusätzlicher Mieteinnahmen und eignet sich ebenso ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder die Unterbringung von Angehörigen.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Hochwertiger Parkettboden im Erdgeschoss verleiht den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre. Im Dachgeschoss sorgen pflegeleichte Laminatböden für Wohnlichkeit, während im Dachstudio moderner Vinylboden verlegt wurde. Auch die Einliegerwohnung ist mit ansprechendem Vinylboden ausgestattet und unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie.

Für behaglichen Wohnkomfort sorgt eine Gaszentralheizung, die das gesamte Haus zuverlässig mit Wärme versorgt. Die Bauweise entspricht den Anforderungen der DIN 4108 zur Wärmedämmung sowie der seinerzeit geltenden Wärmeschutzverordnung. Ergänzt wird dies durch eine Schalldämmung nach DIN 4109, die zu einer angenehmen und ruhigen Wohnatmosphäre beiträgt.

Ein weiterer Ausstattungsvorteil ist die hochwertige Einbauküche mit Miele-Elektrogeräten, die Funktionalität und Qualität auf ideale Weise miteinander verbindet. Hier wird Kochen zum Vergnügen und der Küchenbereich zum Treffpunkt für Familie und Freunde. Die teilweise elektrischen Rollläden erhöhen den Wohnkomfort und ermöglichen eine bequeme Steuerung von Licht und Privatsphäre. Die 2-fach verglasten Kunststofffenster bieten eine gute Wärme- und Schalldämmung.

Auch den Anforderungen des modernen Alltags wird die Immobilie gerecht: Dank des vorhandenen Glasfaseranschlusses sind beste Voraussetzungen für Homeoffice, Streaming und schnelles Internet geschaffen.

erne! Hier ist die angepasste Version mit einem Außenstellplatz:

**Im Außenbereich lädt der sonnige Südgarten zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein ein und bietet ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung. Abgerundet wird das Angebot durch einen Außenstellplatz direkt am Haus, der komfortables und unkompliziertes Parken ermöglicht.**

**Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre Großzügigkeit, die hochwertige Ausstattung und die seltene Kombination aus komfortablem Familienwohnen und zusätzlichem Ertragspotenzial durch die vermietete Einliegerwohnung. Eine Immobilie mit vielseitigen Perspektiven und hohem Wohnwert – überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von diesem besonderen Angebot.**

**Αριθμός ακινήτου: 26239719 - 69221 Dossenheim**

**?????????????? ???? ??????????**

**Moderne Gaszentralheizung**

**Garten mit Südausrichtung**

**Einliegerwohnung bereits vermietet – ideal zur Erzielung zusätzlicher Mieteinnahmen**

**Hochwertiger Parkettboden im Erdgeschoss**

**Pflegeleichter Laminatboden im Dachgeschoss**

**Moderner Vinylboden im Dachstudio und der Einliegerwohnung**

**Großzügiger Garten in sonniger Südausrichtung**

**Hochwertige Einbauküche mit Miele-Elektrogeräten**

**Teilweise elektrische Rollläden**

**2-fach verglaste Kunststofffenster**

**Glasfaseranschluss für schnelles Internet und modernes Arbeiten von zu Hause**

**Insgesamt zwei Außenstellplätze**

**Praktische Einliegerwohnung mit separater Nutzungsmöglichkeit**

**Gebäudeausführung mit Wärmedämmung gemäß DIN 4108**

**Wärmeschutz entsprechend der Wärmeschutzverordnung**

**Schalldämmung nach DIN 4109 für hohen Wohnkomfort und eine angenehme**

**Wohnatmosphäre**

**Αριθμός ακινήτου: 26239719 - 69221 Dossenheim**

**???** **???** **???** **???????????**

Dossenheim zählt zu den begehrtesten Wohnlagen an der Bergstraße und überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, die naturnahe Umgebung sowie eine ausgezeichnete Anbindung an die Metropolregion Rhein-Neckar. Die attraktive Gemeinde vereint hohe Lebensqualität mit kurzen Wegen und bietet insbesondere Familien ein ideales Umfeld zum Wohnen und Wohlfühlen.

Das gewachsene Wohngebiet zeichnet sich durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus. Gepflegte Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser prägen das Straßenbild und schaffen ein harmonisches Wohnumfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Nachbarschaft noch gelebt wird.

Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungs- und Betreuungsangebot. Mehrere Kindertagesstätten befinden sich in unmittelbarer Nähe – darunter die Kindertagesstätte „Dreikäsehoch“, die bequem fußläufig erreichbar ist. Auch die örtlichen Grundschulen sowie weiterführende Schulen, wie die Kurpfalzschule, sind innerhalb weniger Gehminuten erreichbar und ermöglichen kurze und sichere Schulwege.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten tragen zusätzlich zur hohen Wohnqualität bei. Sportvereine und Sportanlagen befinden sich in direkter Umgebung, ebenso wie mehrere Spielplätze, die Kindern viel Raum zum Spielen und Entdecken bieten. Die nahegelegenen Grünflächen und Parks, wie beispielsweise der Augustenbühl, laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Kaufland und „nah & gut“, befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie verschiedene Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken. Das Ärztehaus Dossenheim sowie weitere medizinische Einrichtungen gewährleisten eine umfassende Gesundheitsversorgung und bieten zusätzliche Sicherheit im Alltag.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Die Straßenbahnhaltestellen „Dossenheim Nord“ und „Dossenheim Bahnhof“ sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Heidelberg, Mannheim und in die gesamte Region. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen sind auch weiter entfernte Ziele bequem erreichbar – ideal für Berufspendler und alle, die Wert auf Mobilität legen.

Die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, familienfreundlicher Infrastruktur, vielfältigen Freizeitangeboten und einer hervorragenden Verkehrsanbindung macht

**Dossenheim zu einem besonders attraktiven Wohnort. Wer ein Zuhause sucht, das Geborgenheit, Lebensqualität und Zukunftsperspektiven vereint, findet hier den idealen Ort für die ganze Familie.**

**Αριθμός ακινήτου: 26239719 - 69221 Dossenheim**

**????? ????????????**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26239719 - 69221 Dossenheim**

**?????????? ???? ????????????**

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

**Gernot Heiss**

---

**Amtsgasse 1, 69469 Weinheim**  
**Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0**  
**E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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