

Dudenhofen

# Tágas családi ház vízmelegítő kandallóval, napkollektoros rendszerrel és fotovoltaikus rendszerrel

VP azonosító: 25130031\_db



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

VÉTELÁR: 820.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 255 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 487 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Áttekintés

VP azonosító	25130031_db
Hasznos lakótér	ca. 255 m²
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	2004
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	820.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 123 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	98.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Az ingatlan

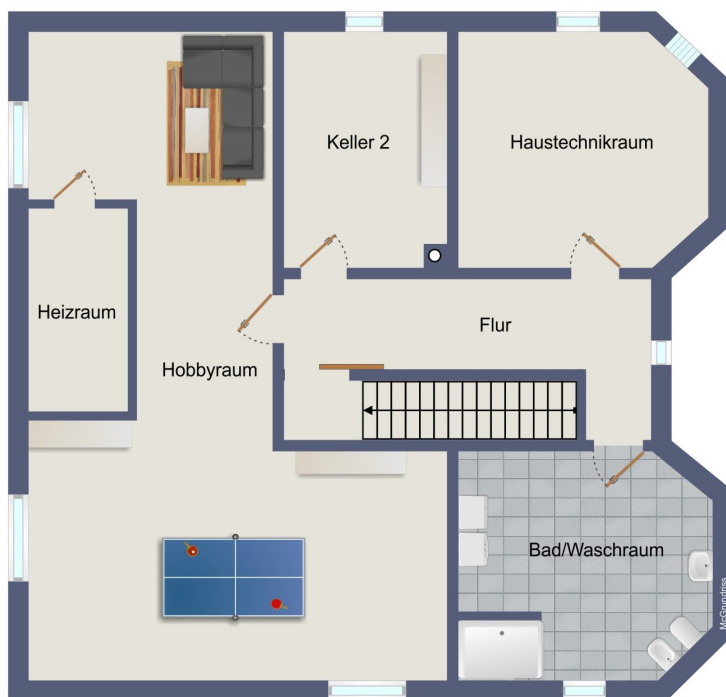




VP azonosító: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott ingatlan Dudenhofen csendes részén várja Önt. Hat szoba, körülbelül 255 m<sup>2</sup>-en, bőséges helyet kínál családjára számára, és hamarosan az új otthona lehet. A ház 2004-ben épült, és az évek során gondosan karbantartották. Egyetlen lépcsőfokon keresztül juthat a tágas elosztóba, ahol rengeteg hely van egy gardróbnak, és innen könnyen megközelíthető minden helyiség. Itt található egy gyerekszoba vagy dolgozószoba, valamint a tágas, beépített konyha, amely benne van a vételárban, és biztosan örömet okoz minden feltörekvő szakácsnak. Egy összekötő ajtó vezet a ház szívébe – a teljesen nyitott terü, nagyméretű nappaliba és étkezőbe. A padlótól a mennyezetiig érő ablakok természetes fénnel árasztják el a helyiséget, míg a meleg tónusok és nem utolsósorban a vízmelegítéssel káldáló hangulatos hangulatot teremtek. Ezen a szinten egy ablakos zuhanyzó teszi teljessé az elrendezést. Egy nyitott falépcső vezet az emeletre. Itt négy légkondicionált szobát talál, amelyeket igényei szerint berendezhet hálószobának, gyerekszobának vagy irodának. Két szobából közvetlenül egy nagy erkélyre lehet kijutni, egy másik erkélyre pedig a folyosóról lehet kijutni. A kínálatot egy káddal és zuhanyzóval felszerelt fürdőszoba teszi teljessé. Az alagsort 2019-ben alakították át. A mosókonyha, a háztartási helyiség és a kazánház mellett egy ablakkal ellátott nagyméretű szoba, konyha és multimédiás csatlakozások, valamint egy zuhanyzó került kialakításra. Az alaprajz szerint a teljes alagsort hasznos alapterületre osztották ki. Az átalakított tér azonban teljes mértékben lakáscélú hasznosítást tesz lehetővé. A tetőtér bővítési lehetőséget és további lakótér kialakítását kínálja. Az egész ház padlófűtéssel van felszerelve. 2006-ban napkollektoros és fotovoltaikus rendszert (10,9 kWp) telepítettek. 2026-ig megemelt átvételi tarifa van érvényben. A kert a terasszal tökéletes hely az egész család kikapcsolódására. Járműveit a garázsban vagy a szomszédos parkolóhelyen parkolhatja.



VP azonosító: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25130031\_db - 67373 Dudenhofen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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