

Siebeldingen

## Jól megtervezett családi ház garázzsal, rendezett lakóövezetben

VP azonosító: 25067024



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 348.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 137,58 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 609 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25067024 - 76833 Siebeldingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25067024 - 76833 Siebeldingen

## Áttekintés

VP azonosító	25067024	Vételár	348.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 137,58 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Építés éve	1976	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25067024 - 76833 Siebeldingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	253.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.05.2034	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1976

VP azonosító: 25067024 - 76833 Siebeldingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067024 - 76833 Siebeldingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067024 - 76833 Siebeldingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067024 - 76833 Siebeldingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067024 - 76833 Siebeldingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067024 - 76833 Siebeldingen

## Az ingatlan



The image shows a large smartphone in the foreground displaying a mobile application interface for real estate valuation. A speech bubble on the screen says: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the phone is a QR code. In the background, there are two smaller screens showing the same app interface on a tablet and a smartphone.

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive  
Immobilienanalyse erhalten Sie nach  
nur wenigen Klicks.

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

VP azonosító: 25067024 - 76833 Siebeldingen

## Az ingatlan



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

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

VP azonosító: 25067024 - 76833 Siebeldingen

## Az elso benyomás

Ez a nagyvonalú elrendezésű, 1976-ban épült családi ház körülbelül 153 m<sup>2</sup> lakóteret és sokoldalú lakhatási lehetőségeket kínál. A Streif által tervezett, előre gyártott ház átgondolt elrendezéssel büszkélkedhet egy jól bevált lakóövezetben, így tökéletes családok vagy párok számára. A földszinten világos eloszoba és étkező fogadja Önt, amely közvetlenül a konyhába vezet. A konyhában egy beépített konyha is található, amely a vételárban benne van. A konyha mellett található a tágas nappali/étkező, amely a teraszra és a kertre nyílik. A földszinten található még egy szoba, egy vendég WC, valamint egy káddal és zuhanyzóval felszerelt fürdoszoba. Egy falépcső vezet a teljesen befejezett padláusra, ahol további két szoba található, amelyek sokféleképpen használhatók. Az egyik szoba potenciálisan két szobává alakítható. Ez a szoba egy erkélyre nyílik, ahonnan gyönyörű kilátás nyílik a Haardt-hegységre. A padlásszintet egy zuhanyzó teszi teljessé. Az egész házban dupla üvegezésű fa ablakok találhatók, mindegyik manuális muanyag redonnyel felszerelve. A futést egy hatékony, olajtüzelésű központi futés biztosítja, amelyet 2017-ben újítottak fel, és amely a téli hónapokban is kellemes homérsekletet biztosít. A családi házhoz egy nagy terasz tartozik, amely ideális privát kikapcsolódásra vagy család és barátok fogadására. A privát kert boséges helyet kínál a különféle tereprendezési ötletekhez, és némi tereprendezés is hasznos lehet. Az autók számára előre gyártott garázs áll rendelkezésre, további parkolóhelyek pedig a térkövezett kocsifelhajtón találhatók. A ház korához képest tipikus állapotban van, és kellemes lakóövezetben található. Rengeteg lehetőséget kínál saját tervezési preferenciák megvalósítására, és a vonzó kerttel együtt gyönyörű ingatlant alkot. Bárki, aki értékeli a nyugalmat és a csendet, és saját elképzélései szerint szeretne házat tervezni, itt megtalálja új otthonát.

VP azonosító: 25067024 - 76833 Siebeldingen

## Részletes felszereltség

- Fertighaus von der Firma Streif
- Einbauküche
- doppelt verglaste Holzfenster aus BJ
- manuelle Rollläden aus Kunststoff
- Fliesen, Linoleum und Teppichboden im EG
- Teppichboden und Fliesen im DG
- Holztreppe vom EG in DG
- Kaminofen
- Ölheizung von 2017
- 2 Bäder
- 1 Gäste WC
- Einbauschränke im DG
- Terrasse und Balkon
- Fertiggarage mit Eternitdach
- Außenverkleidung Haus mit Asbestplatten
- Garten

VP azonosító: 25067024 - 76833 Siebeldingen

## Minden a helyszínrol

Siebeldingen ist eine Weinbaugemeinde im Landkreis Südliche Weinstraße, zentral gelegen in der Pfalz und direkt an der Deutschen Weinstraße. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit kulturellem Angebot und guter verkehrlicher Anbindung. Die Gemeinde ist geprägt durch ihre landschaftlich reizvolle Umgebung, eine etablierte Weinbaukultur sowie eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die umliegenden Weinberge, der nahegelegene Pfälzerwald sowie ein umfangreiches Netz an Rad- und Wanderwegen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Vor Ort sind grundlegende Einrichtungen der Nahversorgung vorhanden, darunter Bäckereien, Gastronomiebetriebe, eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen und ein breiteres Einkaufsangebot befinden sich in Landau in der Pfalz, rund 5 km entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die Bahnhaltstelle Siebeldingen-Birkweiler ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Regionalverbindungen, unter anderem in Richtung Landau und Pirmasens. Die Autobahn A65 ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Städte wie Karlsruhe, Mannheim und Speyer sind somit in etwa 30 bis 45 Minuten erreichbar.

Trotz der verkehrsgünstigen Lage befindet sich das Objekt in einer ruhigen, ländlich geprägten Umgebung und bietet somit eine Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit.

VP azonosító: 25067024 - 76833 Siebeldingen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 253.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 25067024 - 76833 Siebeldingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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