

Dossenheim

# Hochwertiges Doppelhaus mit separater Einliegerwohnung in begerhrter Wohnlage

*Codice oggetto: 26239719*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 876.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 183 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 312 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26239719 - 69221 Dossenheim**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26239719 - 69221 Dossenheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26239719
Superficie netta	ca. 183 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1995

Prezzo d'acquisto	876.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26239719 - 69221 Dossenheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>25.06.2036</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>121.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1995</b>

Codice oggetto: 26239719 - 69221 Dossenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239719 - 69221 Dossenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239719 - 69221 Dossenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239719 - 69221 Dossenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239719 - 69221 Dossenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239719 - 69221 Dossenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239719 - 69221 Dossenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239719 - 69221 Dossenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239719 - 69221 Dossenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239719 - 69221 Dossenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239719 - 69221 Dossenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26239719 - 69221 Dossenheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 26239719 - 69221 Dossenheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26239719 - 69221 Dossenheim**

## Una prima impressione

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 begehrter 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.**

**Codice oggetto: 26239719 - 69221 Dossenheim**

## **Dettagli dei servizi**

**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**

**Codice oggetto: 26239719 - 69221 Dossenheim**

## **Tutto sulla posizione**

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.**

**Codice oggetto: 26239719 - 69221 Dossenheim**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26239719 - 69221 Dossenheim**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Gernot Heiss**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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