

Dudenhofen – Dudenhofen

# Helle Erdgeschosswohnung mit 2 Stellplätzen und Balkon

CODE DU BIEN: 24130051



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

PRIX D'ACHAT: 270.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78,87 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24130051 - 67373 Dudenhofen – Dudenhofen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24130051 - 67373 Dudenhofen – Dudenhofen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24130051
Surface habitable	ca. 78,87 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1992
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	270.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 24130051 - 67373 Dudenhofen – Dudenhofen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	163.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.05.2029	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 24130051 - 67373 Dudenhofen – Dudenhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24130051 - 67373 Dudenhofen – Dudenhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24130051 - 67373 Dudenhofen – Dudenhofen

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24130051 - 67373 Dudenhofen – Dudenhofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24130051 - 67373 Dudenhofen – Dudenhofen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24130051 - 67373 Dudenhofen – Dudenhofen

## Une première impression

Diese freundliche, ca. 79m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten 6-Parteienhauses in ruhiger Lage von Dudenhofen. Sie betreten Ihr neues Zuhause über wenige Stufen, hinein in den Flur, in dem Sie bequem eine Garderobe unterbringen. Die Küche bietet Ihnen Platz für eine großzügige Einbauküche mit viel Arbeitsfläche, zusätzlichen Raum für Vorräte und Putzgeräte finden Sie in der gegenüberliegenden Abstellkammer. Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich: hier verbringen Sie gemütliche Stunden mit der Familie oder Freunden und tanken neue Energie nach einem langen Arbeitstag. Der angrenzende Balkon lädt an sonnigen Tagen zum Frühstück an der frischen Luft ein. Ein Arbeitszimmer, ebenfalls mit Balkonzugang und ein großes Schlafzimmer sind vorhanden. In allen Wohnräumen wurde Echtholzparkett verlegt, was für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Ein Tageslichtbad, ausgestattet mit Dusche und Badewanne und ein Gäste-WC komplettieren den Grundriss. Im Keller des Hauses steht Ihnen ein eigener Lagerraum zur Verfügung, Waschmaschine und Trockner finden in der gemeinschaftlich genutzten Waschküche Platz. Ein Fahrradabstellraum und zwei Außenstellplätze runden das Angebot ab.

CODE DU BIEN: 24130051 - 67373 Dudenhofen – Dudenhofen

## Détails des commodités

- Erdgeschosswohnung
- Platz für großzügige Einbauküche
- sonniges Wohn-Esszimmer
- Balkon
- zwei Schlafzimmer
- Abstellraum
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- eigener Kellerraum
- gemeinschaftliche Waschküche
- Fahrradabstellraum
- 2 Außenstellplätze
- 2022 Einbau neuer Hebeanlage

CODE DU BIEN: 24130051 - 67373 Dudenhofen – Dudenhofen

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24130051 - 67373 Dudenhofen – Dudenhofen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 163.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 24130051 - 67373 Dudenhofen – Dudenhofen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15 Spire  
E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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