

Altlußheim

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Altlußheim

????????? ??????????: 25130026fl

www.von-poll.com???? ??????: 295.000 EUR • ??????????: ca. 101,84 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 615 m²

??????? ?????????: 25130026fl - 68804 Altlußheim

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

??????? ?????????: 25130026fl - 68804 Altlußheim

?? ??? ??????

??????? ?????????	25130026fl	????? ???????	295.000 EUR
???????????	ca. 101,84 m ²	??????	?????????????
?????????	4	???????????????	?????????????????
??????????? ???	3	?????????????	Käuferprovision
???????????			beträgt 3,57 % (inkl.
???????????	1		MwSt.) des
????? ??????????????	1950		beurkundeten
			Kaufpreises
		?????????	?????????

??????? ?????????: 25130026fl - 68804 Altlußheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ???????????	377.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.07.2035	?????????? ?????????????? ???????????	H
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1950

??????? ???????? : 25130026fl - 68804 Altlußheim

?? ????????



??????? ???????: 25130026fl - 68804 Altlußheim

?? ????????



??????? ?????????: 25130026fl - 68804 Altlußheim

?? ????????



??????? ???????: 25130026fl - 68804 Altlußheim

?? ????????



??????? ???????? : 25130026fl - 68804 Altlußheim

?? ????????



??????? ?????????: 25130026fl - 68804 Altlußheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

www.von-poll.com

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Speyer



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

??????? ???????: 25130026fl - 68804 Altlußheim

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25130026fl - 68804 Altlußheim

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht in ruhiger Wohnlage ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 101,84 m². Das Haus befindet sich in einer attraktiven Wohnlage, die durch eine gute Infrastruktur und eine angenehme Nachbarschaft überzeugt. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe zu finden. 1950 erbaut, benötigt die Immobilie heute eine umfassende Sanierung. Alternativ können Sie auf dem ca. 615 m² großen Grundstück nach einem Abriss auch Ihre persönlichen Wohnideen verwirklichen.

Für das Gebiet gibt es förderfähige Sanierungsmaßnahmen, gerne informieren wir Sie über Details im Gespräch.

Sie betreten das Haus mit wenigen Stufen und gelangen zunächst in die Diele mit Platz für Ihre Garderobe. Den wohnlichen Mittelpunkt bildet das Wohnzimmer, ein Durchbruch zum angrenzenden Raum könnte eine moderne Linie bringen. Das vorhandene Badezimmer befindet sich ebenfalls in modernisierungsbedürftigem Zustand.

Im Obergeschoss verfügt die Immobilie über zwei Schlafzimmer und ein Durchgangszimmer, die ausreichend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar bieten.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt aktuell über nicht mehr zeitgemäße Holzöfen.

??????? ?????????: 25130026fl - 68804 Altlußheim

???????????????? ???? ?????????

- sanierungsbedürftiger Zustand
- Fördermöglichkeiten bei der Sanierung
- attraktive Lage für einen Neubau
- Garage mit Fahrradabstellmöglichkeit
- gute Infrastruktur

??????? ?????????: 25130026fl - 68804 Altlußheim

??? ??? ??? ???????????

Altlußheim mit seinen ca. 6500 Einwohnern gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar und liegt in der Oberrheinischen Tiefebene.

Viele alte Fachwerkhäuser verleihen der Gemeinde etwas malerisches. Rund um Altlußheim genießen Sie die Natur bei ausgiebigen Sparziergängen an der Rheinpromenade, Radtouren oder einem Besuch am Blausee mit seinem Sandstrand. In Altlußheim besteht ein vielfältiges Freizeitangebot. Kinder toben sich auf einem der Spielplätze oder auf dem Bolzplatz aus. Vereine aus unterschiedlichen Richtungen wie z.B. Schachverein, Gesangsverein, Karnevalsverein haben für jedes Hobby etwas im Programm. Sportbegeisterte kommen beim Tennis, Turnen, Kegeln oder Fußball auf ihre Kosten. Radtouren in die umliegenden Ortschaften sind dank gutem Radwegenetz kein Problem.

Gemeinde und Vereine füllen den Kalender ganzjährig mit etlichen Veranstaltungen: Fastnachtsumzug, Sängerfest, Fischerfest, das Sommerfest im Vogelpark, das Feuerwehrfest und der Weihnachtsmarkt – hier wird für jeden etwas geboten. Mehrere Kindergärten, ein Hort und eine Grund- und Realschule bieten eine solide Grundversorgung für Ihre Kinder. Die nächstgelegenen, weiterführende Schulen befinden sich in der Nachbargemeinde Hockenheim. Die medizinische Versorgung ist durch unterschiedliche Ärzte und Apotheken sichergestellt, Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden in unmittelbarer Nähe.

Altlußheim liegt nahe der Stadt Speyer im Rhein-Neckar-Kreis unweit von Hockenheim. Eine verkehrsgünstige Lage ergibt sich aus den im unmittelbaren Umfeld vorbeiführenden Autobahnen A5, A6 und A 61.

??????? ?????????: 25130026fl - 68804 Altlußheim

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 377.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ?????????: 25130026fl - 68804 Altlußheim

????????????? ????????????????

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

Sascha Lenz

Wormser Straße 15, 67346 Speyer

Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0

E-Mail: speyer@von-poll.com

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

www.von-poll.com