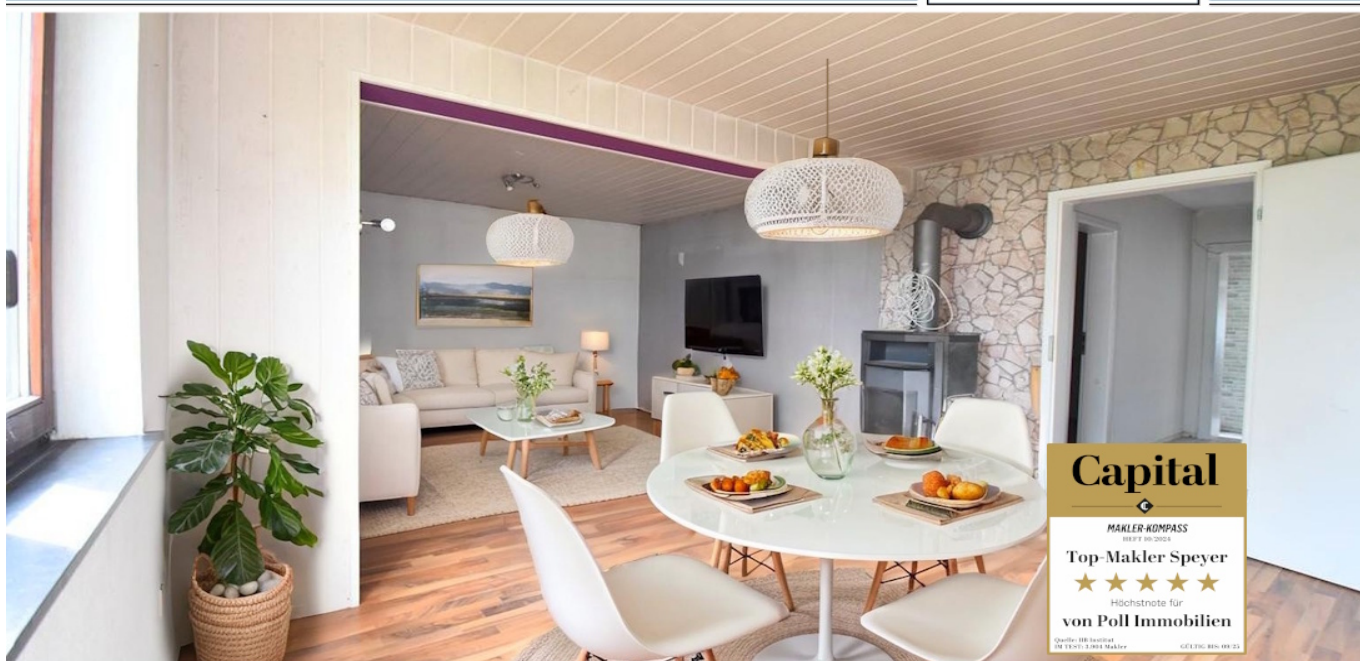


Altlußheim

# Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

CODICE OGGETTO: 25130026\_f1

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

BEST 10 2023

Top-Makler Speyer

★★★★★

Höchstnote für  
von Poll Immobilien

Quelle: IMMOBILIEN

IM TEST 1.001 Makler

GÜLTIG BIS 09.09.24

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 615 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25130026\_fl - 68804 Altlußheim

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

CODICE OGGETTO: 25130026\_fl - 68804 Altlußheim

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| CODICE OGGETTO      | 25130026_fl |
| Superficie netta    | ca. 101 m²  |
| Vani                | 4           |
| Camere da letto     | 3           |
| Bagni               | 1           |
| Anno di costruzione | 1950        |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 295.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Caratteristiche        | Terrazza                                                                  |

CODICE OGGETTO: 25130026\_fl - 68804 Altlußheim

## Dati energetici

|                                            |            |                                                       |                     |
|--------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento                 | a stufa    | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                              | legno      | Consumo energetico                                    | 377.30 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 21.07.2035 | Classe di efficienza energetica                       | H                   |
|                                            |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1950                |

CODICE OGGETTO: 25130026\_fl - 68804 Altlußheim

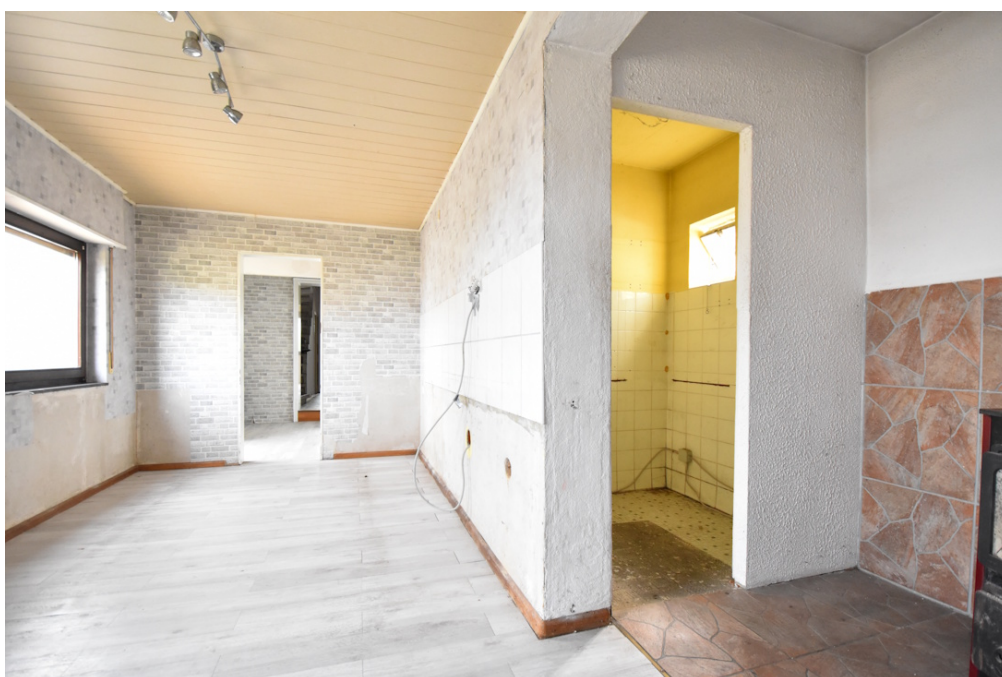
## La proprietà





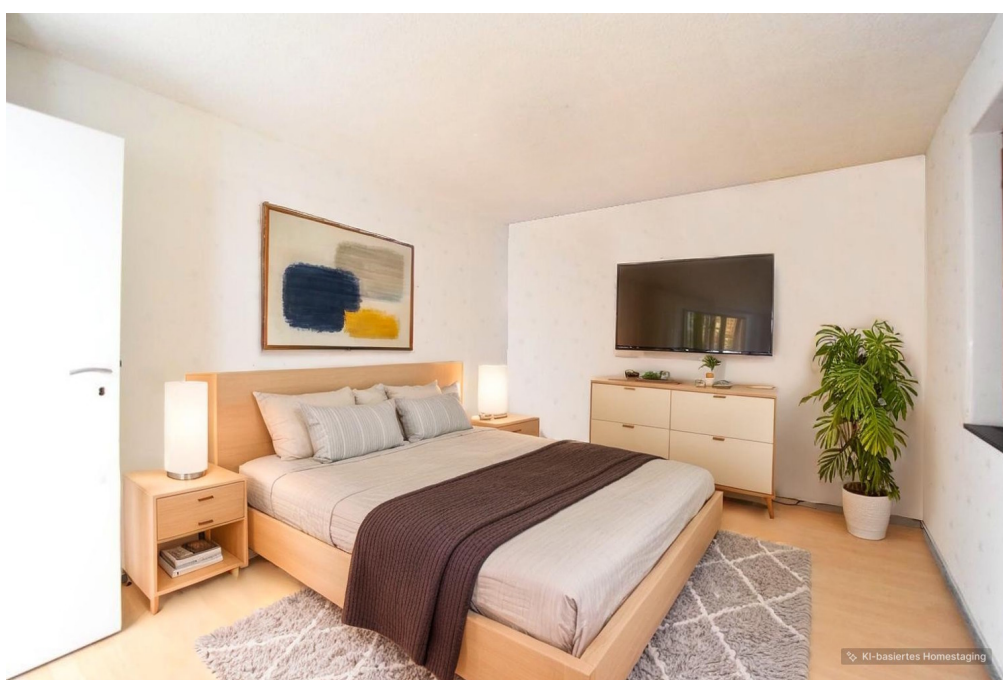
CODICE OGGETTO: 25130026\_fl - 68804 Altlußheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25130026\_fl - 68804 Altlußheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25130026\_fl - 68804 Altlußheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25130026\_fl - 68804 Altlußheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25130026\_fl - 68804 Altlußheim

## La proprietà

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)

# 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

CODICE OGGETTO: 25130026\_fl - 68804 Altlußheim

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25130026\_fl - 68804 Altlußheim

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht in ruhiger Wohnlage ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25130026\_fl - 68804 Altlußheim**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25130026\_fl - 68804 Altlußheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25130026\_fl - 68804 Altlußheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 377.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



**CODICE OGGETTO: 25130026\_fl - 68804 Altlußheim**

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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