

Schwegenheim

# Modernes Einfamilienhaus mit großer Tandemgarage in ruhiger Seitenstraße

????????? ??????????: 25067003



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

???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 208,45 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 370 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25067003 - 67365 Schwegenheim

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

???????? ??????????: 25067003 - 67365 Schwegenheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25067003	????? ???????	649.000 EUR
????????????	ca. 208,45 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	6	????????????????	????????????????
?????????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2021	?????????	????????
?????? ?????????????	1 x ???????	????????????	????????????
		????????	????????, WC ????????????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 25067003 - 67365 Schwegenheim

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	47.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	03.08.2030	?????????????	
???????????????????		?????????????	A
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	
		????? ??????????????	2021
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25067003 - 67365 Schwegenheim

?? ?????????



??????? ????????: 25067003 - 67365 Schwegenheim

?? ????????



??????? ????????: 25067003 - 67365 Schwegenheim

?? ????????



???????? ??????????: 25067003 - 67365 Schwegenheim

?? ?????????



**VP 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)



??????? ???????: 25067003 - 67365 Schwegenheim

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

In einer ruhigen Seitenstraße von Schwegenheim, nahe dem Feldrand, befindet sich diese in 2021 erbaute Einfamilienhaus. Sechs Zimmer verteilen sich auf ca. 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche und erfüllen Ihnen den Traum vom modernen Zuhause. Das Erdgeschoss wurde offen konzipiert. So führt Sie die Diele direkt in den Wohn-/Ess- und Kochbereich. Die stilvolle Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und bietet Hobbyköchen jeglichen Komfort. Große Fenster und der Zugang zur Terrasse bringen viel Licht in diesen Bereich. Ein Gäste-WC, eine Garderobe und der Hausanschlussraum komplettieren in dieser Etage den Grundriss. Das Obergeschoss bietet Ihnen ein geräumiges Schlafzimmer mit Ankleidebereich. Zwei weitere Räume, die Sie wahlweise als Kinderzimmer oder Büro nutzen können, stehen zur Verfügung. Das Tageslichtbad wurde mit Badewanne und bodengleicher Dusche ausgestattet. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut. Hier wurden Lagermöglichkeiten geschaffen und die Waschküche untergebracht. Ein geräumiges Zimmer eignet sich als Gästezimmer oder als Home-Office. Die Fenster sind mit elektrischen Rollläden und teilweise mit Fliegengittern ausgestattet. Die Warmwasserbereitung findet an sonnigen Tagen über Solarthermie statt. Im mit Sträuchern und Rasen angelegten Garten entspannen Sie nach einem langen Arbeitstag und sehen den Kindern beim Spielen zu. Auf der Terrasse genießen Sie Ihr Sonntagsfrühstück und verbringen Zeit mit Freunden und der Familie. Eine große Tandemgarage mit Platz für Ihre Fahrzeuge und Gartengeräte vervollständigt das Angebot.

??????? ???????: 25067003 - 67365 Schwegenheim

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

- ruhige Seitenstraße in Feldrandnähe
- offener Wohn-/Essbereich mit Küche
- Einbauküche mit Sitzecke (im Kaufpreis enthalten)
- Gäste-WC
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Wanne
- ausgebauten Dachgeschoss mit Parkettboden
- angelegter Garten mit Terrasse
- Waschküche
- mehrere Abstellräume
- Fliegengitter
- elektrische Rollläden
- Solarthermie für Warmwasserbereitung
- Fußbodenheizung
- geräumige Tandemgarage

??????? ???????: 25067003 - 67365 Schwegenheim

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

Schwegenheim ist eine kleine Gemeinde in der Pfalz, die zur Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen gehört. Sie liegt in der Nähe von Speyer und ist von einer ländlichen Umgebung geprägt. Die Gemeinde bietet eine ruhige Wohnatmosphäre und ist ideal für Menschen, die die Natur und eine entspannte Lebensweise schätzen. In Schwegenheim gibt es einige lokale Einrichtungen, darunter Geschäfte, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung ist von Weinbergen und Feldern geprägt, was die Region besonders attraktiv für Spaziergänge und Radtouren macht. Über die B9 und nahegelegene A61 erhalten Sie überregionale Anbindung.

??????? ????????: 25067003 - 67365 Schwegenheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2030. Endenergiebedarf beträgt 47.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

???????? ??????????: 25067003 - 67365 Schwegenheim

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

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

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7 ?????? ?????????? ??????????  
E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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