

Ilbesheim

Property with two houses and great outdoor area with outdoor kitchen and pool

Property ID: 25067029



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 798.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 540 m²

Property ID: 25067029 - 76831 Ilbesheim

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25067029 - 76831 Ilbesheim

At a glance

Property ID	25067029	Purchase Price	798.000 EUR
Living Space	ca. 240 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Swimming pool, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1986		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25067029 - 76831 Ilbesheim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	173.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	30.11.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 25067029 - 76831 Ilbesheim

The property



Property ID: 25067029 - 76831 Ilbesheim

The property



Property ID: 25067029 - 76831 Ilbesheim

The property



Property ID: 25067029 - 76831 Ilbesheim

The property



Property ID: 25067029 - 76831 Ilbesheim

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Durchführungen virtueller Besichtigungen – dank neuester 360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse

**VON POLL
IMMOBILIEN**

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

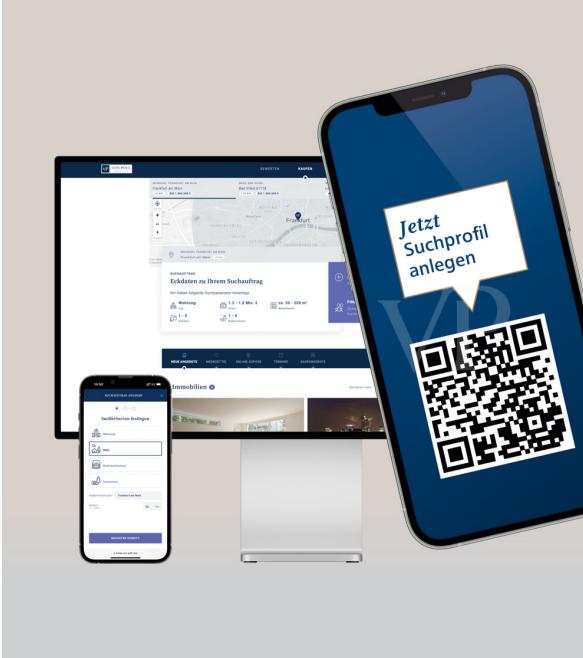
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 25067029 - 76831 Ilbesheim

The property



A composite image featuring a laptop, a smartphone, and a QR code. The laptop screen displays a real estate search interface with filters and results. The smartphone screen shows a blue background with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. The QR code is intended to be scanned by potential buyers.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25067029 - 76831 Ilbesheim

A first impression

This well-maintained property, consisting of two separate houses, boasts beautiful grounds and offers versatile usage options – ideal for large families, multiple generations, or for combining living and working, or even living and renting out. The front house, built in 1986, offers approximately 156 m² of living space and features an open-plan living/dining/kitchen area on the ground floor with a modern fitted kitchen and direct access to the terrace, as well as a practical pantry. This floor also includes a guest WC, a room with a shower and sink (which could be used as a fitness room, for example), and the utility room with a washing machine connection. Upstairs, you'll find a bright bathroom with a shower, bathtub, two sinks, and a WC, two bedrooms with balcony access, and a living room with a fireplace and direct access to the spacious roof terrace. The converted attic offers three further rooms, one of which is a connecting room that was most recently used as a dressing room. The property features double and triple-glazed PVC windows with manual and electric roller shutters, gas heating, underfloor heating on the ground and upper floors, and a solar thermal system for hot water support. The rear building, constructed in 1956, offers approximately 85 m² of living space and has a separate entrance. The ground floor comprises a kitchen with access to the covered terrace, a living/dining room, and a shower room with WC. The upper floor has two bedrooms and a separate WC with a washing machine connection. All windows were replaced in 2017, are double-glazed, and equipped with manual roller shutters. Heating is provided by a separate gas central heating system. The house has a partial basement, accessible only from the outside. The garden, redesigned in 2019, offers ample space for relaxation with a whirlpool, an outdoor shower, and a modern outdoor kitchen. The high-quality saltwater pool is equipped with electrolysis, a heat pump, and a cover. A garden shed for the pool equipment is also available. Exterior cameras provide added security. The paved courtyard with its electrically operated gate offers ample parking for your vehicles. A wallbox charging station is also available. This property combines a well-designed layout, modern amenities, and a low-maintenance garden with high-quality extras in a quiet location – ideal for those seeking spacious and flexible living.

Property ID: 25067029 - 76831 Ilbesheim

Details of amenities

Hinteres Haus:

- Baujahr 1956
- ca. 85 m² Wohnfläche
- teilunterkellert (nur von außen begehbar)
- doppelt verglaste Kunststofffenster (innen weiß und außen grau) von 2017
- manuelle Rollläden
- Vinylboden, Laminat und Fliesen
- Einbauküche mit Zugang zur Terrasse
- WC mit Dusche im EG
- separates WC und Waschmaschinenanschluss im OG
- Gasheizung von 2012
- Heizkörper

Vorderes Haus:

- Baujahr 1986
- ca. 156 m² Wohnfläche
- offener Wohn-/Ess-/Kochbereich
- schwarze Einbauküche von 2022
- Speisekammer
- Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse
- Gäste-WC
- doppelt und dreifach verglaste Kunststofffenster mit manuellen und elektrischen Rollläden
- braune Bodenfliesen im EG, Vinylboden und Fliesen im OG und DG
- Fußbodenheizung in EG und OG
- Gasheizung von 2005
- Waschmaschinenanschluss im Heizraum
- Solaranlage

Außenanlage:

- Garten 2019 neu angelegt
- Überdachung Terrasse mit elektrischer Beschattung von 2022
- Kunstrasen
- Salzwasserpool mit Elektrolyse und Wärmepumpe
- Gartenhaus mit Schwimmbadtechnik
- Outdoorküche
- Außendusche
- drei Eufy Außenkameras

- Hof neu gepflastert in 2021
- Wallbox von Mercedes
- elektrisch zu bedienendes Hoftor

Property ID: 25067029 - 76831 Ilbesheim

All about the location

Die Weinbaugemeinde Ilbesheim bei Landau liegt malerisch am Fuße der Kleinen Kalmitt, inmitten der reizvollen Landschaft der Südpfalz. Umgeben von Weinbergen und Natur bietet der Ort eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit hohem Freizeitwert. Ideal für Naturliebhaber und Freunde der regionalen Lebensart. Trotz der idyllischen Lage ist das nur wenige Minuten entfernte Landau in der Pfalz schnell erreichbar und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und kulturellem Angebot. Ilbesheim überzeugt zudem durch ein gepflegtes Ortsbild, regionaltypischen Charme und ein aktives Gemeinschaftsleben. Die Nähe zum Pfälzerwald und zur Südliche Weinstraße rundet die hohe Lebensqualität ab.

Trotz der naturnahen Lage verfügt Ilbesheim über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Das Stadtzentrum von Landau ist in 10 Fahrminuten erreichbar über die L509 und bietet Anschluss an die Autobahn A65 sowie an den Regionalbahnhof mit direkten Verbindungen nach Karlsruhe, Neustadt an der Weinstraße und in die Metropolregion Rhein-Neckar. Mehrere Buslinien, wie die 530 und 531 gewährleisten eine regelmäßige Anbindung an Landau und die umliegenden Gemeinden.

Property ID: 25067029 - 76831 Ilbesheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 173.50 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25067029 - 76831 Ilbesheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com