Insheim – Insheim

RESERVIERT - Ruhig gelegenes Haus mit 2 Wohnungen und zwei Garagen für Kapitalanleger und Selbstnutzer

CODE DU BIEN: 23067010

PRIX D'ACHAT: 425.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 202 m^2 • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 448 m^2

CODE DU BIEN: 23067010 - 76865 Insheim – Insheim

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

CODE DU BIEN: 23067010 - 76865 Insheim – Insheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23067010
Surface habitable	ca. 202 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	1965
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	425.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 23067010 - 76865 Insheim – Insheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	OEL
Certification énergétiquew valable jusqu'au	18.03.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	215.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 23067010 - 76865 Insheim – Insheim

La propriété

CODE DU BIEN: 23067010 - 76865 Insheim – Insheim

La propriété

CODE DU BIEN: 23067010 - 76865 Insheim – Insheim

La propriété

CODE DU BIEN: 23067010 - 76865 Insheim – Insheim

La propriété

CODE DU BIEN: 23067010 - 76865 Insheim – Insheim

Une première impression

In ruhiger Wohnlage von Insheim liegt dieses Haus mit zwei Wohnungen und zwei Garagen auf einem ca. 448 m² großen, sonnigen Grundstück. Das Haus wurde 1965 als Einfamilienhaus erbaut und 1987 um einen Anbau erweitert, um es als 2-Familienhaus mit separaten Eingängen nutzen zu können. Eine Teilungserklärung liegt vor. Bei Bedarf könnte es auch wieder zu einem 1-Familienhaus umgebaut werden. Das Erdgeschoss verfügt über ca. 88 m² Wohnfläche. Es erwarten Sie ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse, eine direkt angrenzende Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein geräumiges Schlafzimmer und ein praktisches Gäste-WC. Die Wohnung im Dachgeschoss mit ca. 114 m² Wohnfläche verteilt sich auf vier Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und Windfang. Diese Wochnung ist seit 2019 vermietet und erwirtschaftet eine Jahresnettomiete von 9.120 €. Das Haus ist unterkellert. Hier stehen Ihnen Wasch- und Heizraum sowie weitere Keller- und Abstellräume zur Verfügung. Eine Terrasse im Erdgeschoss sowie zwei Balkone im Obergeschoss bieten ausreichend Platz für Erholung und Entspannung. Jeder Wohnung steht eine Garage mit Hof zur Verfügung. Die Erdgeschosswohnung hat weiterhin einen kleinen Außenbereich zum Sitzen und Grillen. Die Öl-Zentralheizung wurde 2003 eingebaut und wird gemeinsam für beide Wohneinheiten genutzt. Dieses Anwesen bietet ausreichend Platz um Ihre Wohnwünsche als Eigennutzer oder auch Kapitalanleger zu erfüllen. Die ruhige Lage macht das Haus zu einer attraktiven Option für Käufer, die ruhiges Wohnen mit viel Platz suchen und über handwerkliches Geschick verfügen.

CODE DU BIEN: 23067010 - 76865 Insheim – Insheim

Détails des commodités

- 2 Familienhaus
- EFH Baujahr 1965, Anbau zum 2-FH 1987
- 2 ZKB und Gäste-WC im EG, steht leer
- 4 ZKB und Gäste-WC im DG, vermietet
- Jahresnettomiete 9.120 €
- Öl-Zentralheizung von 2003
- 1 Wasserzähler, 2 Stromzähler
- Heizung nicht getrennt für beide Einheiten
- Gasanschluss liegt im Haus
- doppelt verglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden von 1987
- Terrasse im EG
- zwei Balkone im DG
- Kamin im DG (nicht mehr zugelassen)
- im DG teilweise Fußbodenheizung
- 2 Garagen
- ruhige Wohnlage
- Teilungserklärung liegt vor

CODE DU BIEN: 23067010 - 76865 Insheim – Insheim

Tout sur l'emplacement

6 km südlich von Landau liegt der Ort Insheim. Mit seinen ca. 2.200 Einwohnern bietet der Weinort jungen Familien als auch der älteren Generation ein umfassendes Angebot an Möglichkeiten um Ihre persönlichen Bedürfnisse und Wünsche zu erfüllen. Insheim präsentiert sich als attraktive und beliebte Wohngemeinde mit hervorragender Infrastruktur, wie Kindergarten, Grundschule, Bäckerei und Metzgerei. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls durch einen Allgemeinarzt und einen Zahnarzt sichergestellt. Auch Sport- und Freizeitaktivitäten, wie z.B. Sport- und Tennisplatz, Spiel- und Bouleplatz sowie diverse Vereine sind vertreten. Das kleine idyllische Weindorf ist eingebunden in ein überregionales Rad- und Wanderwegenetz. Beliebtes Ausflugsziel ist der Fischweiher mit seiner „Fischerhütte“. Verkehrsanbindung Über die nahe gelegene A 65 verfügt die Gemeinde Insheim über eine gute Verkehrsanbindung an die Ballungszentren der Rhein-Neckar-Region und Wörth/Karlsruhe. Weiterhin bietet Insheim mit seinem in wenigen Gehminuten erreichbarem Bahnhof einen weiteren Standortvorteil. Ebenso ist die Gemeinde durch Buslinien nach Landau und Herxheim verkehrlich angebunden.

CODE DU BIEN: 23067010 - 76865 Insheim – Insheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 215.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 23067010 - 76865 Insheim – Insheim

Contact

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

Sonja Doppler

Reiterstraße 7 Route du vin du sud
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com