

Ilbesheim

Propriété comprenant deux maisons et un magnifique espace extérieur avec cuisine d'été et piscine.

**CODE DU BIEN: 25067029**



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

**PRIX D'ACHAT: 798.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 540 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25067029 - 76831 Illbesheim

- 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: 25067029 - 76831 Illbesheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25067029	Prix d'achat	798.000 EUR
Surface habitable	ca. 240 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1986		
Place de stationnement	2 x surface libre		

CODE DU BIEN: 25067029 - 76831 Illbesheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	30.11.2035	Consommation finale d'énergie	173.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 25067029 - 76831 Illbesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067029 - 76831 Illbesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067029 - 76831 Illbesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067029 - 76831 Illbesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067029 - 76831 Illbesheim

## La propriété

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

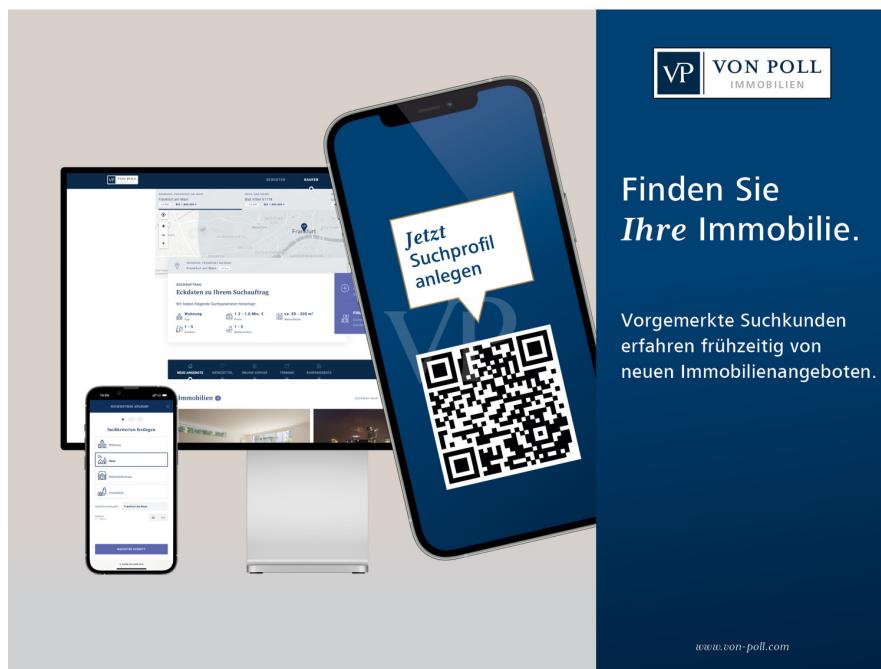
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

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

CODE DU BIEN: 25067029 - 76831 Illbesheim

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## Une première impression

Cette propriété bien entretenue, composée de deux maisons séparées, bénéficie d'un magnifique terrain et offre de multiples possibilités d'aménagement – idéale pour les familles nombreuses, les familles multigénérationnelles, ou pour combiner vie personnelle et professionnelle, voire même pour y vivre et la louer. La maison principale, construite en 1986, offre environ 156 m<sup>2</sup> de surface habitable et comprend au rez-de-chaussée un espace de vie ouvert comprenant salon, salle à manger et cuisine équipée moderne avec accès direct à la terrasse, ainsi qu'un cellier pratique. Ce niveau comprend également des toilettes invités, une pièce avec douche et lavabo (pouvant servir de salle de sport, par exemple), et une buanderie avec raccordement pour lave-linge. À l'étage, vous trouverez une salle de bains lumineuse avec douche, baignoire, double vasque et WC, deux chambres avec accès à un balcon, et un salon avec cheminée et accès direct à la spacieuse terrasse sur le toit. Les combles aménagés offrent trois pièces supplémentaires, dont une pièce communicante qui servait récemment de dressing. Cette propriété bénéficie de fenêtres en PVC à double et triple vitrage avec volets roulants manuels et électriques, d'un chauffage au gaz, d'un chauffage au sol au rez-de-chaussée et à l'étage, et d'un système solaire thermique pour la production d'eau chaude sanitaire. Le bâtiment arrière, construit en 1956, offre environ 85 m<sup>2</sup> de surface habitable et dispose d'une entrée indépendante. Le rez-de-chaussée comprend une cuisine avec accès à la terrasse couverte, un séjour/salle à manger et une salle d'eau avec WC. L'étage dispose de deux chambres et d'un WC séparé avec raccordement pour lave-linge. Toutes les fenêtres ont été remplacées en 2017, sont à double vitrage et équipées de volets roulants manuels. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz indépendante. La maison possède un sous-sol partiel, accessible uniquement par l'extérieur. Le jardin, réaménagé en 2019, offre un vaste espace de détente avec un jacuzzi, une douche extérieure et une cuisine d'été moderne. La piscine d'eau salée de haute qualité est équipée d'un système d'électrolyse, d'une pompe à chaleur et d'une couverture. Un abri de jardin pour le matériel de piscine est également disponible. Des caméras extérieures assurent une sécurité renforcée. La cour pavée, avec son portail électrique, offre un vaste parking. Une borne de recharge murale est également à votre disposition. Cette propriété allie un agencement bien pensé, des équipements modernes et un jardin facile d'entretien à des prestations haut de gamme, le tout dans un quartier calme – idéal pour ceux qui recherchent un espace de vie spacieux et modulable.

CODE DU BIEN: 25067029 - 76831 Illbesheim

## Détails des commodités

Hinteres Haus:

- Baujahr 1956
- ca. 85 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

**CODE DU BIEN: 25067029 - 76831 Ilbesheim**

## Tout sur l'emplacement

Die Weinbaugemeinde Ilbesheim bei Landau liegt malerisch am Fuße der Kleinen Kalmit, 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.

CODE DU BIEN: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 173.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25067029 - 76831 Ilbesheim**

## Contact

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

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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