

Ilbesheim

Két házból álló ingatlan, nagy kültéri résszel, kültéri konyhával és medencével

VP azonosító: 25067029

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 798.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 540 m²

VP azonosító: 25067029 - 76831 Ilbesheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25067029 - 76831 Ilbesheim

Áttekintés

VP azonosító	25067029	Vételár	798.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 240 m²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	10		
Fürdőszobák	2		
Építés éve	1986	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely	Felszereltség	Terasz, Úszómedence, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25067029 - 76831 Ilbesheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	173.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1986

VP azonosító: 25067029 - 76831 Ilbesheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25067029 - 76831 Ilbesheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25067029 - 76831 Ilbesheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25067029 - 76831 Ilbesheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25067029 - 76831 Ilbesheim

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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

VP azonosító: 25067029 - 76831 Ilbesheim

Az ingatlan



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone shows a search filter page.

VP VON POLL IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25067029 - 76831 Ilbesheim

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, két különálló házból álló ingatlan gyönyörű kerttel büszkélkedhet, és sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál – ideális nagycsaládosok, több generáció számára, vagy akár a lakhatás és a munka, vagy akár a lakhatás és a bérbeadás kombinálására. Az 1986-ban épült előlso ház körülbelül 156 m² lakóteret kínál, és a földszinten egy nyitott teru nappali/étkezo/konyha található modern, felszerelt konyhával és közvetlen teraszkapcsolattal, valamint egy praktikus kamrával. Ezen a szinten található még egy vendég WC, egy zuhanyzós és mosdóval felszerelt szoba (amely például fitneszteremként is használható), valamint a mosógépcsatlakozóval ellátott háztartási helyiség. Az emeleten egy világos fürdoszoba található zuhanyzóval, káddal, két mosdóval és WC-vel, két hálósoba erkélykapcsolattal, valamint egy kandallóval és közvetlen tetoterasz-hozzáféréssel rendelkezo nappali. Az átalakított tetotér további három szobát kínál, amelyek közül az egyik egy összeköto szoba, amelyet legutóbb gardróbként használtak. Az ingatlan dupla és tripla üvegezésu PVC ablakokkal, kézi és elektromos redonyökkel, gázfűtéssel, padlófűtéssel a földszinten és az emeleteken, valamint napkollektoros melegvíz-rendszerrel rendelkezik. Az 1956-ban épült hátsó épület körülbelül 85 m² lakóterületet kínál és külön bejárattal rendelkezik. A földszinten található egy konyha fedett teraszra nyíló kilátással, egy nappali/étkezo és egy zuhanyzós fürdoszoba WC-vel. Az emeleten két hálósoba és egy külön WC mosógépcsatlakozással. Az összes ablakot 2017-ben cserélték, dupla üvegezésuek és kézi redonyökkel felszereltek. A fűtést külön gáz központi fűtés biztosítja. A házhoz részleges pince tartozik, amely csak kívülről közelíthető meg. A 2019-ben újratervezett kert bőséges helyet kínál a kikapcsolódásra pezsgőfürdővel, kültéri zuhanyzóval és modern kültéri konyhával. A kiváló minőségű sós vizes medence elektrolízissel, szivattyúval és fedéllel van felszerelve. A medence felszereléséhez kerti fészer is rendelkezésre áll. A külső kamerák fokozott biztonságot nyújtanak. A térkövezett udvar elektromos kapuval bőséges parkolási lehetőséget kínál a járművek számára. Egy fali töltőállomás is rendelkezésre áll. Ez az ingatlan a jól megtervezett elrendezést, a modern szolgáltatásokat és az alacsony karbantartási igényű kertet kiváló minőségű extrákkal ötvözi egy csendes helyen – ideális azok számára, akik tágas és rugalmas életteret keresnek.

VP azonosító: 25067029 - 76831 Ilbesheim

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25067029 - 76831 Ilbesheim

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25067029 - 76831 Ilbesheim

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25067029 - 76831 Ilbesheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com