

Ilbesheim

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

---

VP azonosító: 25067029



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

---

VÉTELÁR: 798.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 540 m<sup>2</sup>

---

VP azonosító: 25067029 - 76831 Ilbesheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso 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 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	10	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Üszőmedence, Kandalló, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1986		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	173.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	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

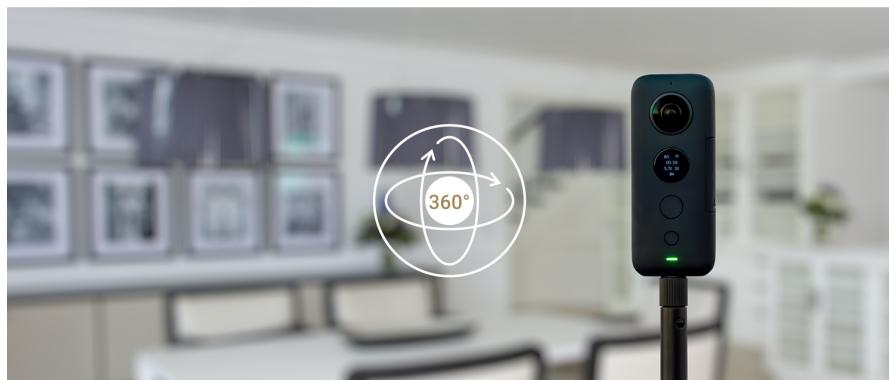


VP azonosító: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)

VP azonosító: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## Az ingatlan



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP azonosító: 25067029 - 76831 Ilbesheim**

## Az elso 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 elülso ház körülbelül 156 m<sup>2</sup> 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 fitnessteremként is használható), valamint a mosogépcsatlakozóval ellátott háztartási helyiségek. Az emeleten egy világos fürdőszoba található zuhanyzóval, káddal, két mosdóval és WC-vel, két hálószoba 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 üvegezésű PVC ablakokkal, kézi és elektromos redonyökkel, gázfutéssel, padlófutéssel a földszinten és az emeleteken, valamint napkollektoros melegvíz-rendszerrel rendelkezik. Az 1956-ban épült hátsó épület körülbelül 85 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál és külön bejárattal rendelkezik. A földszinten található egy konyha fedett teraszra nyíló kilátással, egy nappali/étkezo és egy zuhanyzós fürdőszoba WC-vel. Az emeleten két hálószoba és egy külön WC mosogépcsatlakozással. Az összes ablakot 2017-ben cserélték, dupla üvegezésuek és kézi redonyökkel felszereltek. A futést külön gáz központi futés biztosítja. A házhoz részleges pince tartozik, amely csak kívülről közelíthető meg. A 2019-ben újratervezett kert boséges helyet kínál a kikapcsolódásra pezsgofürdővel, kültéri zuhanyzóval és modern kültéri konyhával. A kiváló minoségu sós vizes medence elektrolízissel, hoszivattyúval és fedéllel van felszerelve. A medence felszereléséhez kerti fészer is rendelkezésre áll. A külso kamerák fokozott biztonságot nyújtanak. A térkövezett udvar elektromos kapuval boséges parkolási lehetőséget kínál a jármuvek számára. Egy fali töltőállomás is rendelkezésre áll. Ez az ingatlan a jól megtervezett elrendezést, a modern szolgáltatásokat és az alacsony karbantartási igényű kertet kiváló minoségu 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 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

VP azonosító: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## Minden a helyszínrol

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/(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.

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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