

Ilbesheim

# Proprietà con due case e grande spazio esterno con cucina esterna e piscina

---

**Codice oggetto: 25067029**



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

---

**PREZZO D'ACQUISTO: 798.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 540 m<sup>2</sup>**

---

Codice oggetto: 25067029 - 76831 Ilbesheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25067029	Prezzo d'acquisto	798.000 EUR
Superficie netta	ca. 240 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1986		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

Codice oggetto: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	173.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	30.11.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

Codice oggetto: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## Una prima impressione

Questa proprietà ben tenuta, composta da due case separate, vanta splendidi giardini e offre versatili opzioni di utilizzo: ideale per famiglie numerose, per più generazioni, per combinare vita e lavoro, o anche per vivere e affittare. La casa principale, costruita nel 1986, offre circa 156 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e dispone di una zona giorno/pranzo/cucina open space al piano terra con una moderna cucina attrezzata e accesso diretto alla terrazza, oltre a una pratica dispensa. Questo piano comprende anche un bagno per gli ospiti, una stanza con doccia e lavandino (che potrebbe essere utilizzata, ad esempio, come palestra) e la lavanderia con attacco per la lavatrice. Al piano superiore si trovano un luminoso bagno con doccia, vasca, due lavandini e WC, due camere da letto con accesso al balcone e un soggiorno con camino e accesso diretto all'ampia terrazza sul tetto. La mansarda ristrutturata offre altre tre stanze, una delle quali è una stanza di passaggio che è stata recentemente utilizzata come spogliatoio. La proprietà è dotata di finestre in PVC con doppi e tripli vetri, tapparelle manuali ed elettriche, riscaldamento a gas, riscaldamento a pavimento al piano terra e ai piani superiori e impianto solare termico per la produzione di acqua calda. L'edificio sul retro, costruito nel 1956, offre circa 85 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un ingresso indipendente. Il piano terra comprende una cucina con accesso alla terrazza coperta, un soggiorno/sala da pranzo e un bagno con doccia e WC. Il piano superiore ospita due camere da letto e un WC separato con attacco per la lavatrice. Tutte le finestre sono state sostituite nel 2017, sono con doppi vetri e dotate di tapparelle manuali. Il riscaldamento è fornito da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas separato. La casa dispone di una parte seminterrata, accessibile solo dall'esterno. Il giardino, ristrutturato nel 2019, offre ampi spazi per il relax con una vasca idromassaggio, una doccia esterna e una moderna cucina esterna. La piscina di acqua salata di alta qualità è dotata di elettrolisi, pompa di calore e copertura. È inoltre disponibile un capanno da giardino per l'attrezzatura della piscina. Le telecamere esterne garantiscono una maggiore sicurezza. Il cortile pavimentato con cancello elettrico offre ampio parcheggio per i vostri veicoli. È disponibile anche una stazione di ricarica wallbox. Questa proprietà combina un layout ben progettato, comfort moderni e un giardino a bassa manutenzione con extra di alta qualità in una posizione tranquilla, ideale per chi cerca spazi ampi e flessibili.

Codice oggetto: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25067029 - 76831 Ilbesheim**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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