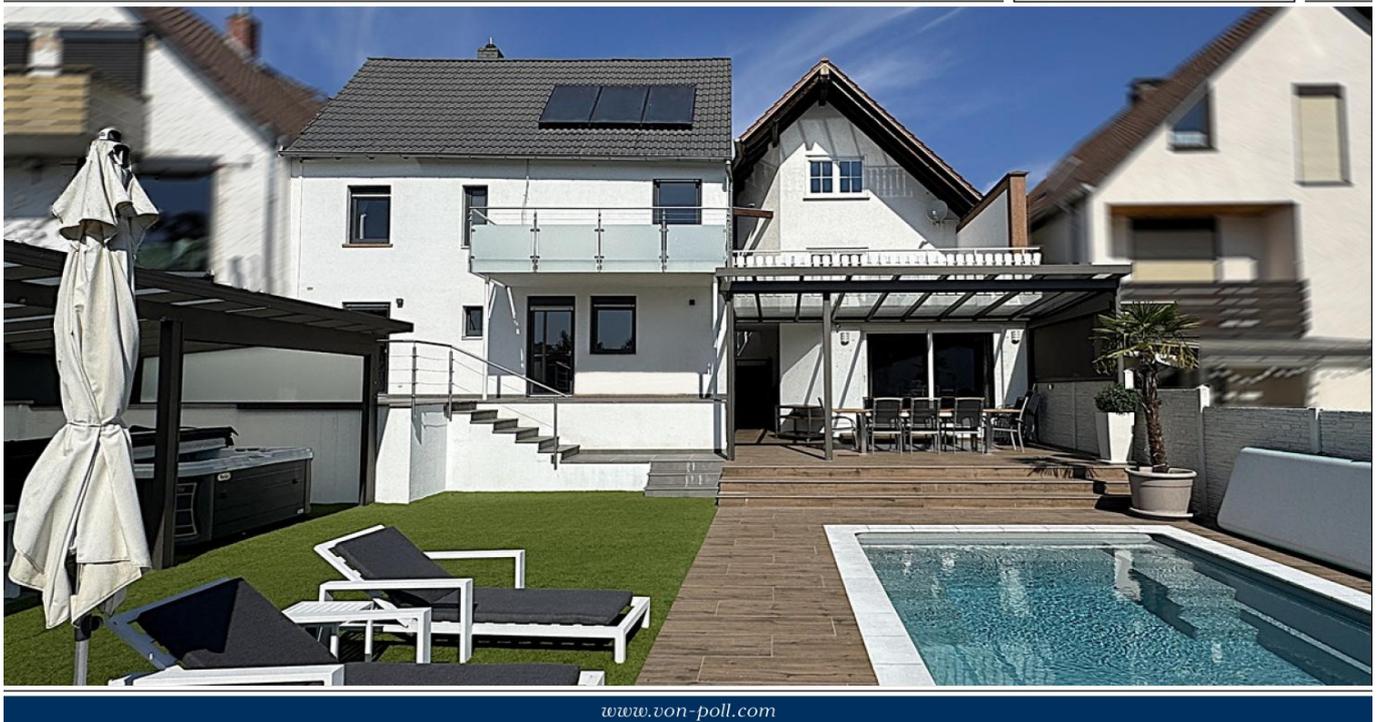


Ilbesheim

# Anwesen mit zwei Häusern und toller Außenanlage mit Outdoorküche und Pool

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
Superficie netta	ca. 240 m <sup>2</sup>
Vani	10
Bagni	2
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	798.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	86.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.10.2025	Classe di efficienza energetica	C
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



Codice oggetto: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## La proprietà



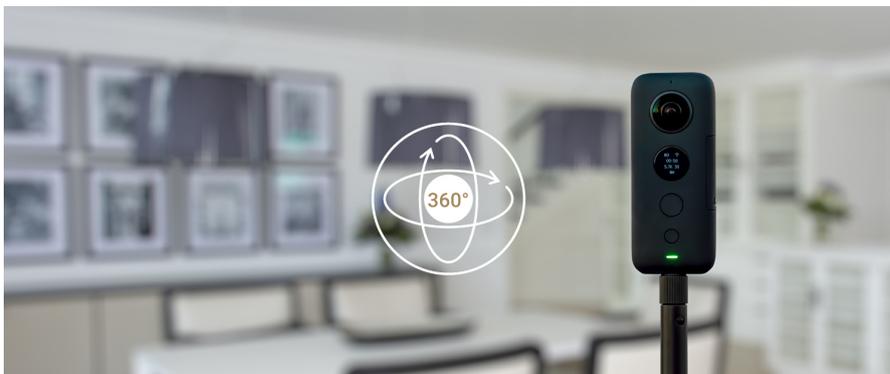
Codice oggetto: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

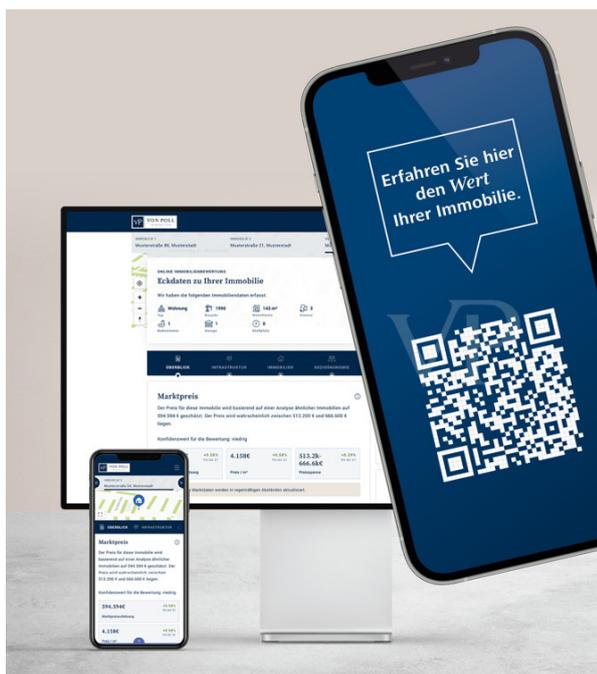
Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

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

Codice oggetto: 25067029 - 76831 Ilbesheim

## La proprietà



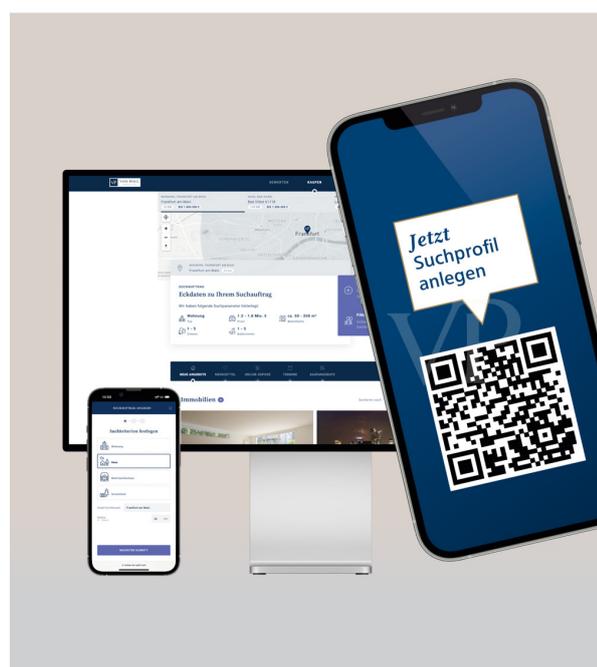
**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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 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

Dieses gepflegte Anwesen, bestehend aus zwei separaten Häusern, überzeugt mit einer wunderschönen Außenanlage und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob für große Familien, mehrere Generationen oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder auch Wohnen und Vermieten.

Das Vorderhaus aus dem Jahr 1986 verfügt über ca. 156?m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet im Erdgeschoss einen offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich mit moderner Einbauküche und direktem Zugang auf die Terrasse und einer praktischen Speisekammer. Zusätzlich befinden sich auf dieser Etage ein Gäste-WC, ein Zimmer mit Dusche und Waschbecken was z.B. als Fitnessraum genutzt werden könnte und der Heizraum mit Waschmaschinenanschluss.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein helles Bad mit Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken und WC, zwei Zimmer mit Balkonzugang sowie ein Kaminzimmer mit direktem Zugang zur großzügigen Dachterrasse.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet drei weitere Zimmer, wobei eines davon ein Durchgangszimmer ist, welches zuletzt als Ankleide genutzt wurde.

Die Ausstattung umfasst doppelt und dreifach verglaste Kunststofffenster mit manuellen und elektrischen Rollläden, eine Gasheizung, Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss und eine Solaranlage zur Warmwasserunterstützung.

Das Hinterhaus, welches 1956 erbaut wurde, verfügt über ca. 85?m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist über einen separaten Eingang erreichbar. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche mit Zugang auf die überdachte Terrasse, das Wohn-/Esszimmer sowie ein Duschbad mit WC.

Das Obergeschoss verfügt über zwei Zimmer und ein separates WC mit Waschmaschinenanschluss.

Alle Fenster wurden 2017 erneuert, sind doppelt verglast und mit manuellen Rollläden versehen. Die Beheizung erfolgt über eine eigene Gaszentralheizung.

Dieses Haus ist teilunterkellert. Der Keller ist nur von außen begehbar.

Der 2019 neu gestaltete Garten bietet mit einem Whirlpool, einer Außendusche und einer modernen Outdoorküche viel Raum zur Erholung. Der hochwertige Salzwasserpool ist mit Elektrolyse, Wärmepumpe und Abdeckung ausgestattet. Ein Gartenhaus für die Pooltechnik steht zur Verfügung. Für zusätzliche Sicherheit sorgen installierte Außenkameras.

Der gepflasterte Hof mit elektrisch zu öffnendem Tor bietet Platz für Ihre Fahrzeuge. Hier steht Ihnen auch eine Wallbox zur Verfügung.

Dieses Anwesen vereint durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und einen pflegeleichten Gartenbereich mit hochwertigen Extras in einer ruhigen Lage – ideal für alle, die großzügig und flexibel wohnen möchten.

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 18.10.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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)