Ilvesheim

Moderne Doppelhaushälfte mit großzügigem Wohnkonzept und stilvollem Ambiente

Objektnummer: 26239745



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 151 m²

Objektnummer: 26239745 - 68549 Ilvesheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26239745 - 68549 Ilvesheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26239745
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2009
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	699.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26239745 - 68549 Ilvesheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	46.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.09.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26239745 - 68549 Ilvesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239745 - 68549 Ilvesheim

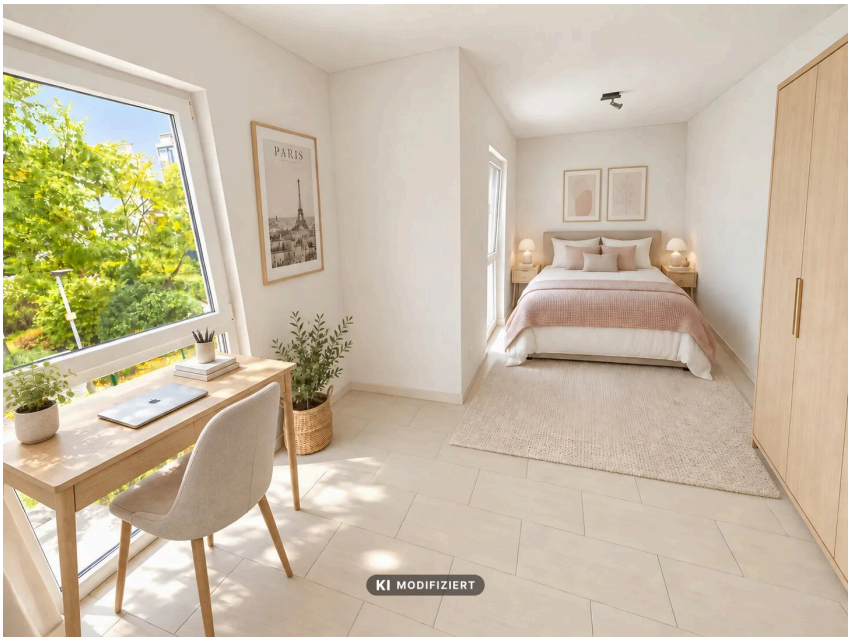
Die Immobilie

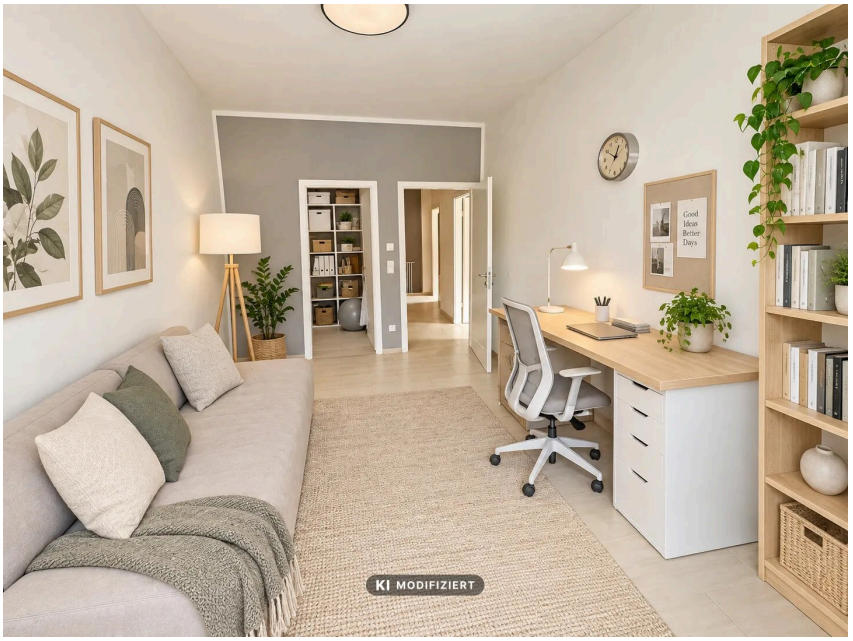




Objektnummer: 26239745 - 68549 Ilvesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239745 - 68549 Ilvesheim

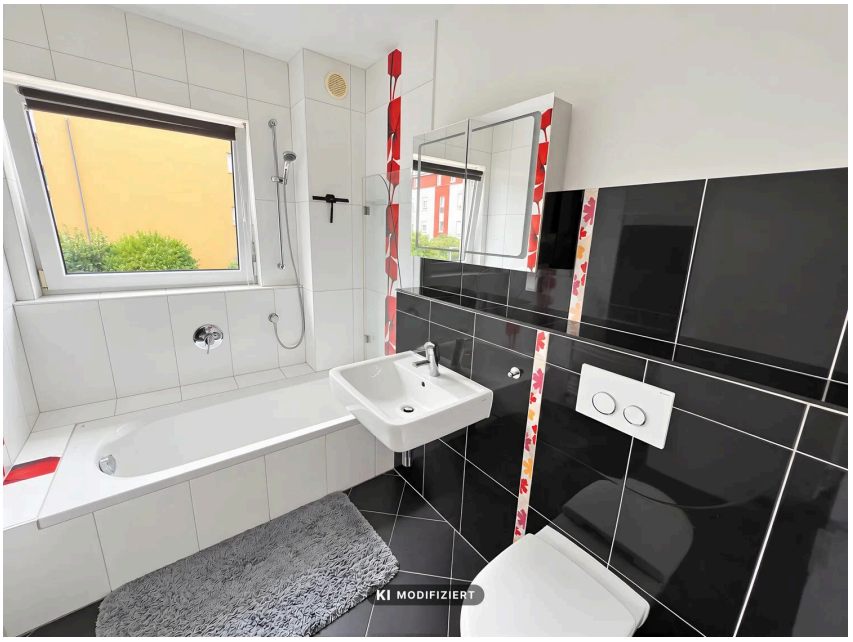
Die Immobilie





Objektnummer: 26239745 - 68549 Ilvesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239745 - 68549 Ilvesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239745 - 68549 Ilvesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239745 - 68549 Ilvesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239745 - 68549 Ilvesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26239745 - 68549 Ilvesheim

Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 2009 erbaute Doppelhaushälfte verfügt über eine Wohnfläche von ca. 160 m² und befindet sich auf einem ca. 151 m² großen Grundstück. Zur Immobilie gehören zudem zwei Stellplätze. Das Haus verbindet moderne Architektur mit einer angenehmen Großzügigkeit und einem durchdachten Raumkonzept. Bereits im Eingangsbereich empfängt Sie eine angenehme Fußwärme durch die vorhandene Fußbodenheizung und vermittelt ein einladendes Wohngefühl. Die zweifach verglasten Fenster sorgen im gesamten Haus für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumklima.

Im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den großzügigen Wohnbereich ein und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Großformatige Fenster sorgen für viel Tageslicht und eröffnen den Blick ins Grüne. Der Essbereich lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten und geselligen Abenden ein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die durch die gepflegte Bepflanzung einen geschützten und privaten Rückzugsort bietet. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle und vielseitig nutzbare Räume sowie ein Badezimmer. Je nach individuellen Bedürfnissen können die Räume beispielsweise als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder zusätzlicher Rückzugsbereich genutzt werden. Das Badezimmer ergänzt die Etage und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Die Räume bieten angenehme Lichtverhältnisse und lassen sich flexibel an die jeweilige Lebenssituation anpassen.

Das Dachgeschoss bildet einen besonders privaten Bereich des Hauses. Hier befindet sich das großzügige Schlafzimmer mit sichtbaren Holzbalken, dezenten Farbakzenten und großen Fensterflächen. Das angrenzende Badezimmer ist komfortabel mit einer Eckbadewanne, einer Dusche und einem Dachfenster ausgestattet. Durch die Kombination aus Schlafzimmer und Badezimmer entsteht ein ruhiger und privater Rückzugsort.

Im Untergeschoss stehen ein großzügiger Hobbyraum sowie ein separater Waschraum zur Verfügung. Der Hobbyraum bietet zusätzliche Fläche für Freizeit, Entspannung oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Der Waschraum schafft praktischen Stauraum und Platz für Waschmaschine und Trockner.

Sollte die Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26239745 - 68549 Ilvesheim

Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Dach gedämmt
- Einbauküche
- Gäste-WC
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Bidet
- 2 Stellplätze
- Gartennutzung
- Abstellkammern

Objektnummer: 26239745 - 68549 Ilvesheim

Alles zum Standort

Ilvesheim präsentiert sich als eine charmante und wohlhabende Gemeinde in der Rhein-Neckar-Region, die mit ihrer stabilen Bevölkerungszahl von rund 9.200 Einwohnern und einem begrenzten Flächenangebot eine besonders exklusive und ruhige Wohnatmosphäre schafft. Die Nähe zu den bedeutenden Städten Mannheim und Heidelberg verleiht Ilvesheim eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung, die den Alltag angenehm und flexibel gestaltet. Hier verbinden sich ländliche Idylle und urbaner Komfort auf ideale Weise, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht, die Wert auf ein sicheres und beständiges Umfeld legen.

Die Gemeinde besticht durch ihre ruhige und familienfreundliche Struktur, die ein harmonisches Miteinander fördert und Raum für eine lebenswerte Zukunft bietet. Ilvesheim ist geprägt von einer hohen Wohnqualität, die durch die überschaubare Größe und die enge Gemeinschaft einen vertrauensvollen und geborgenen Lebensraum schafft. Für Familien bedeutet dies nicht nur Sicherheit, sondern auch die Möglichkeit, in einer Umgebung aufzuwachsen, die Geborgenheit und Entwicklungschancen gleichermaßen bietet.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die den Bedürfnissen der Kinder von der frühen Betreuung bis zur weiterführenden Schule gerecht werden. So sind Kindergärten wie St. Josef und das D(H)EIN Entdeckeruniversum in nur wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie die Schloss-Schule Ilvesheim und die Friedrich-Ebert-Schule, die eine hervorragende schulische Grundlage bieten. Die fußläufige Erreichbarkeit dieser Einrichtungen, teilweise in nur drei bis sieben Minuten, ermöglicht kurze und sichere Wege für die Kleinen. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Spielplätze und Sportanlagen liegen nur wenige Schritte entfernt und laden zu Bewegung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Die nahegelegenen Parks bieten Raum für Erholung und Naturerlebnisse, während kulturelle Highlights wie das Bürgerhaus Hirsch und das Puppentheater Kleine Puppenschachtel in angenehmer Entfernung für abwechslungsreiche Familienunterhaltung sorgen. Auch die gesundheitliche Versorgung ist mit mehreren Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Nähe bestens gewährleistet, was Eltern ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit vermittelt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in zwei bis fünf Minuten Fußweg sowie die nahegelegenen Bahnhöfe Deutscher Hof und Seckenheim Rathaus in etwa 14 Minuten zu Fuß gegeben, was eine flexible Mobilität für die ganze Familie sicherstellt.

Ilvesheim vereint somit auf einzigartige Weise eine sichere, naturnahe und zugleich hervorragend vernetzte Lebenswelt, die insbesondere Familien ein behütetes und

zukunftsorientiertes Zuhause bietet. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam zu wachsen, zu entdecken und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 26239745 - 68549 Ilvesheim

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26239745 - 68549 Ilvesheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0
E-Mail: weinheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com