

Ilvesheim

Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in beliebter Lage von Ilvesheim

Número de propiedad: 26018018



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 565.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 268,99 m² • HABITACIONES: 10 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 360 m²**

Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

De un vistazo

Número de propiedad	26018018
Superficie habitable	ca. 268,99 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	565.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 95 m ²
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	29.08.2026	Demanda de energía final	218.40 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1965

Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26018018 - 68549 Illvesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

La propiedad



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2021

Top-Makler Heidelberg



Höchstnote für

Von Poll Immobilien

IM TEST: 2.984 Makler

GÜLTIG BIS: 10/22

Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

La propiedad

JACASA

Top bewertet

Immobilien
Makler



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

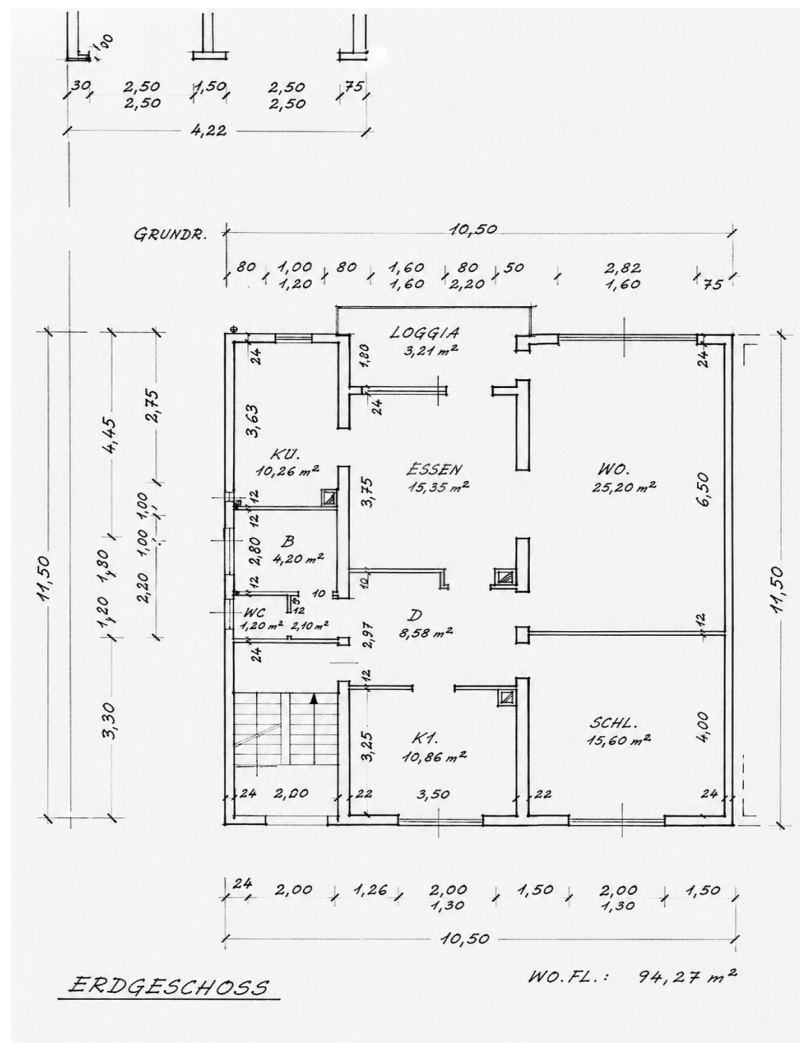
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

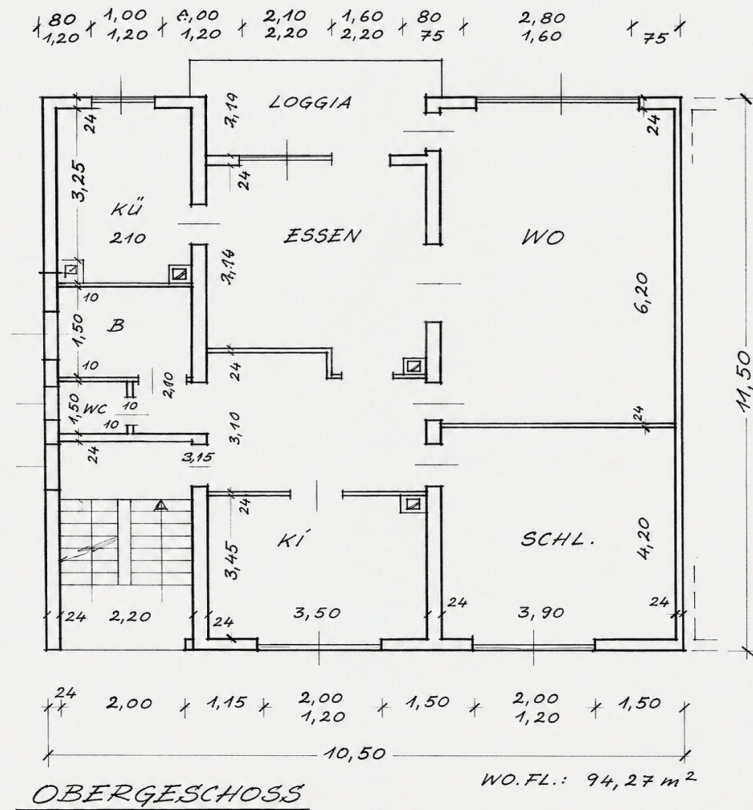
T.: 0800 - 333 33 09

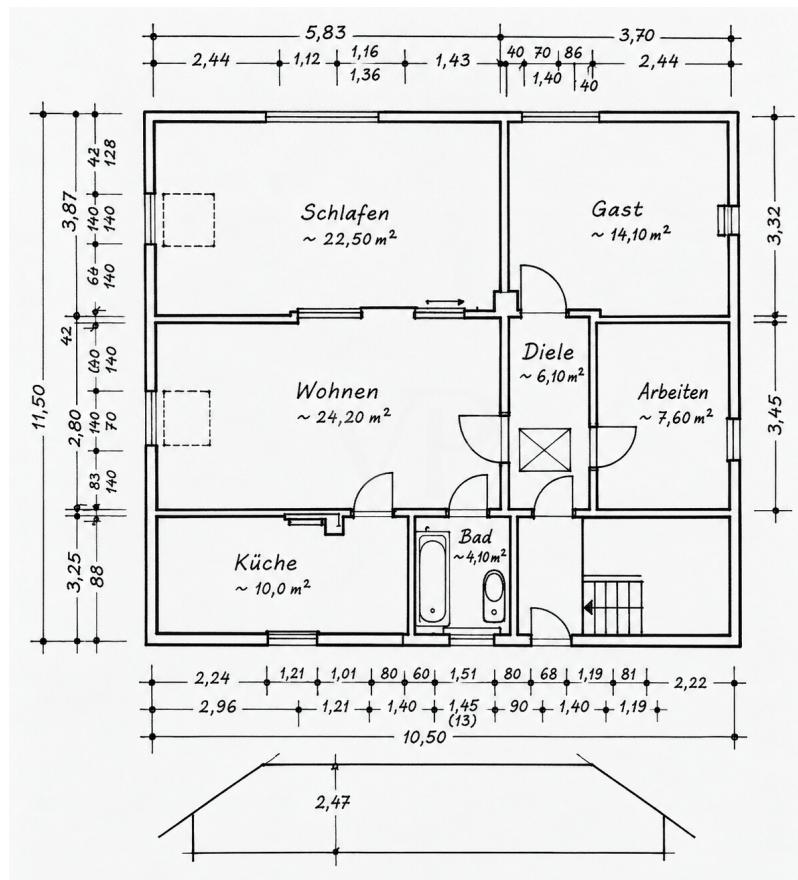
www.von-poll.com

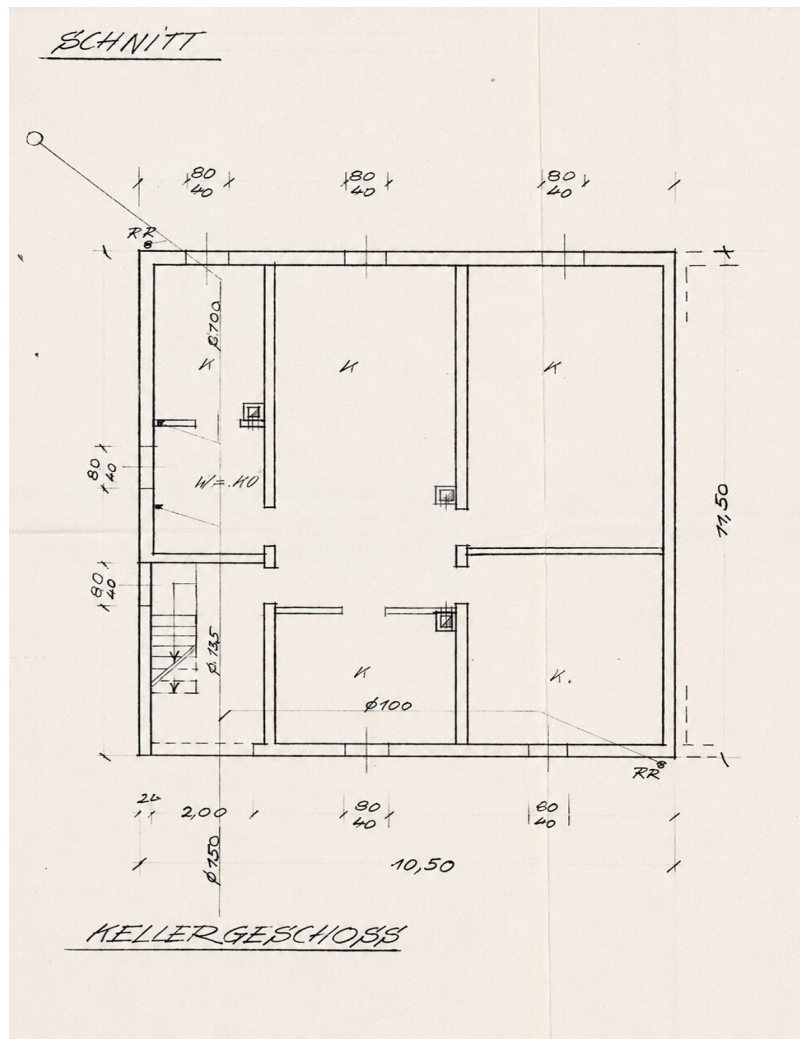
Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

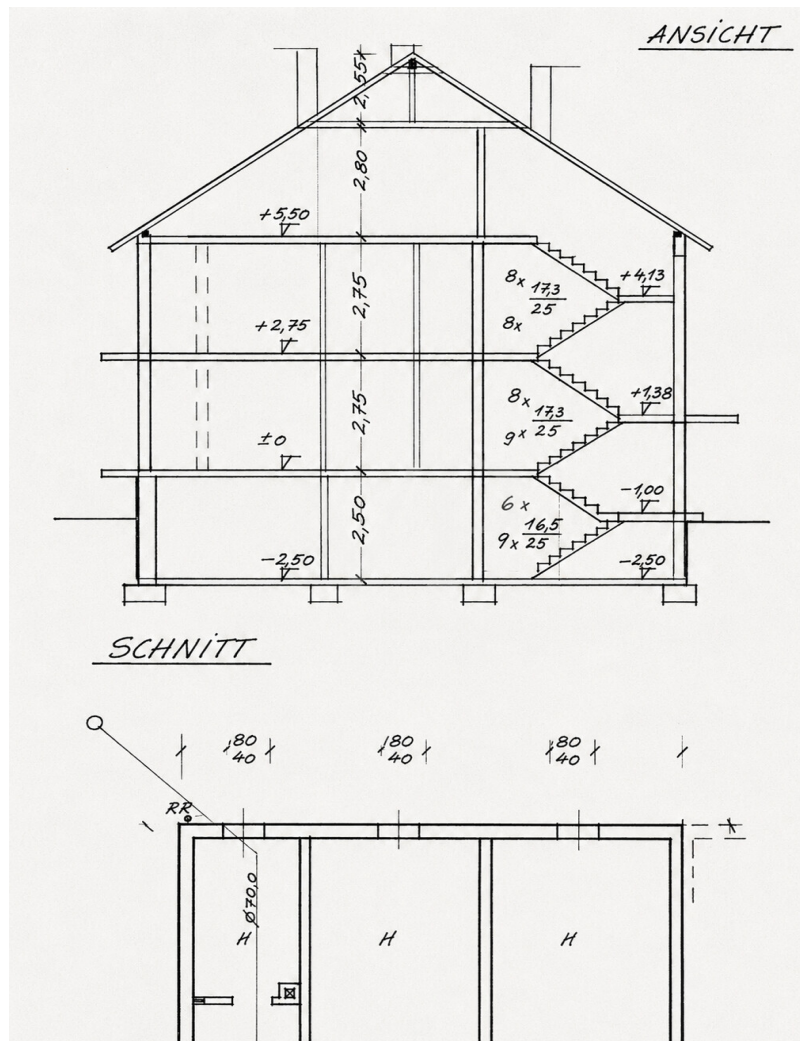
Planos de planta



DACHGESCHOSS







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

Una primera impresión

Dieses gepflegte Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1965 befindet sich auf einem ca. 360 Quadratmeter großen Grundstück in attraktiver Wohnlage von Ilvesheim und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 269 Quadratmeter. In dieser Wohnfläche ist das bereits ausgebautе Dachgeschoss mit ca. 82 Quadratmeter enthalten.

Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige und funktionale Grundrissgestaltung sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell verfügt das Haus über zwei klassische Wohneinheiten sowie ein bereits ausgebautе Dachgeschoss. Nach vorliegender baurechtlicher Einschätzung ist eine Nutzung mit drei Wohneinheiten grundsätzlich möglich, wodurch sich insbesondere für Kapitalanleger und Mehrgenerationenkonzepte interessante Perspektiven ergeben.

Die Wohnung im Erdgeschoss sowie das ausgebautе Dachgeschoss stehen derzeit leer, sind unbewohnt und können selbst genutzt oder neu vermietet werden. Die Wohnung im Obergeschoss wurde im Jahr 2025 umfassend renoviert und neu vermietet. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand. Die Fenster wurden bereits vor einigen Jahren erneuert, zudem wurden teilweise die Steig- und Abwasserleitungen modernisiert.

Das Haus liegt in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet, geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die unmittelbare Nähe zu den Feldern und dem Neckarkanal sorgt für einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spazier-, Rad- und Freizeitwege sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Helle Wohnräume, großzügige Balkone sowie gut geschnittene Grundrisse schaffen ein angenehmes Wohnambiente und bieten den Bewohnern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Wohnflächen lassen sich flexibel nutzen und bieten sowohl Familien als auch Kapitalanlegern attraktive Perspektiven.

Zum Haus gehören zwei Garagen, die komfortable PKW- Stellmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück bieten und zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Hobby oder Lagerzwecke schaffen.

Die Außenanlage mit Gartenbereich, Hecken, Bepflanzungen sowie Sitzmöglichkeiten rund um das Haus unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie und schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes Wohnhaus mit solider Bausubstanz, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und interessantem Entwicklungspotenzial in einer der gefragtesten Wohnlagen Ilvesheims. Die Immobilie eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen, Kapitalanleger oder Aufteiler, die eine langfristig werthaltige Investition mit zusätzlichem Potenzial suchen.

Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

Detalles de los servicios

- Gepflegtes Wohnhaus mit solider Bausubstanz
- Baujahr 1965
- Grundstückgröße ca. 360 m²
- Gesamtwohnfläche ca. 269 m²
- Bereits ausgebauten Dachgeschoss (ca. 82 m²)
- Nutzung als Dreifamilienhaus grundsätzlich möglich
- Drei großzügige Wohnebenen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Zwei von drei Wohneinheiten aktuell leerstehend
- Kurzfristige Eigennutzung oder Neuvermietung möglich
- Wohnung im Obergeschoss 2025 renoviert und neu vermietet
- Erneuerte Fenster im gesamten Gebäude
- Teilweise modernisierte Steig- und Abwasserleitungen
- Helle und gut geschnittene Grundrisse
- Großzügige Balkone mit Ausblick
- Voll unterkellert mit zusätzlichen Nutz- und Abstellflächen
- Gartenbereich mit Sitzmöglichkeiten
- Gepflegte Außenanlagen mit Hecken und Bepflanzung
- Zwei Garagen direkt auf dem Grundstück
- Zusätzliche Stell- und Lagerflächen vorhanden
- Familienfreundliche Wohnlage
- Ruhiges und gewachsenes Wohnumfeld
- Beliebte Wohngegend in Ilvesheim
- Feldrand- und Naturnähe
- Neckarkanal und Naherholungsflächen fußläufig erreichbar
- Gute Anbindung an Mannheim, Heidelberg und die Metropolregion Rhein-Neckar
- Interessant für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen und Kapitalanleger
- Geeignet für Investoren und Aufteiler
- Attraktives Entwicklungspotenzial durch flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Kombination aus laufenden Mieteinnahmen und sofort verfügbaren Wohnflächen
- Langfristig werthaltiger Immobilienstandort

Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Ilvesheim, einer beliebten Gemeinde in der Metropolregion Rhein-Neckar zwischen Mannheim und Heidelberg. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft.

Besonders hervorzuheben ist die naturnahe Lage mit kurzen Wegen zu den umliegenden Feldern und dem Neckarkanal. Zahlreiche Spazier-, Rad- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der Haustür und bieten einen hohen Erholungswert für Familien, Naturliebhaber und aktive Menschen.

Ilvesheim verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie vielfältigen Sport- und Freizeitangeboten. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar.

Dank der zentralen Lage innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar bestehen hervorragende Verkehrsanbindungen nach Mannheim, Heidelberg und Ladenburg. Die Autobahnen A5 und A656 sind ebenfalls schnell erreichbar und ermöglichen eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnahem Umfeld und hervorragender Infrastruktur macht diese Lage sowohl für Familien als auch für Berufspendler und Kapitalanleger besonders attraktiv.

Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

Otros datos

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.

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 MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGES 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.

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.

Número de propiedad: 26018018 - 68549 Ilvesheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

E-Mail: mannheim@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com