

Ilvesheim

# Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in beliebter Lage von Ilvesheim

**CODE DU BIEN: 26018018**



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

**PRIX D'ACHAT: 565.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 268,99 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 360 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Ilvesheim**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Ilvesheim**

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 26018018        |
| Surface habitable      | ca. 268,99 m²   |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 10              |
| Chambres à coucher     | 4               |
| Salles de bains        | 3               |
| Année de construction  | 1965            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 565.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 95 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon                       |

**CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Ilvesheim**

## Informations énergétiques

|                                                  |                            |
|--------------------------------------------------|----------------------------|
| Chauffage                                        | <b>Huile</b>               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | <b>29.08.2026</b>          |
| Source<br>d'alimentation                         | <b>Combustible liquide</b> |

|                                                                |                                   |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | <b>Diagnostic<br/>énergétique</b> |
| Consommation<br>d'énergie                                      | <b>218.40 kWh/m²a</b>             |
| Classement<br>énergétique                                      | <b>G</b>                          |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | <b>1965</b>                       |

**CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Ilvesheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Illvesheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Illvesheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Illvesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Illvesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Illvesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Illvesheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Ilvesheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Illvesheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Ilvesheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Ilvesheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Ilvesheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Ilvesheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Ilvesheim

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2021

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 2.984 Makler

GÜLTIG BIS: 10/22

CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Ilvesheim

## La propriété

JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

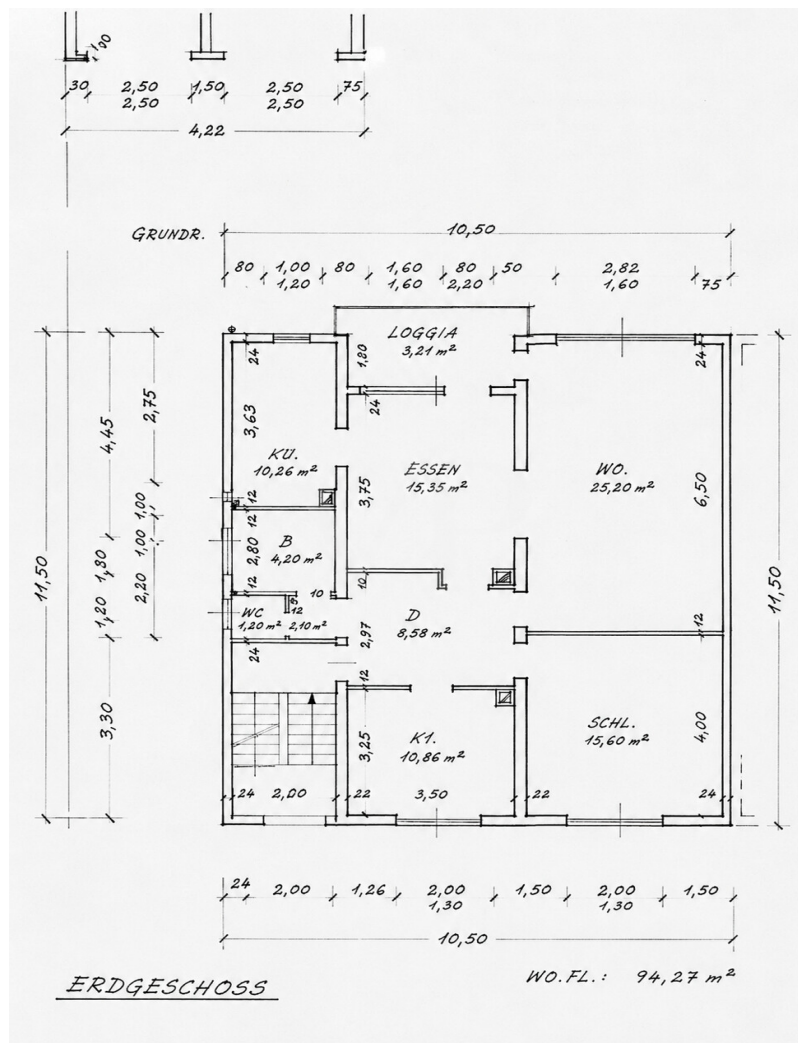
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

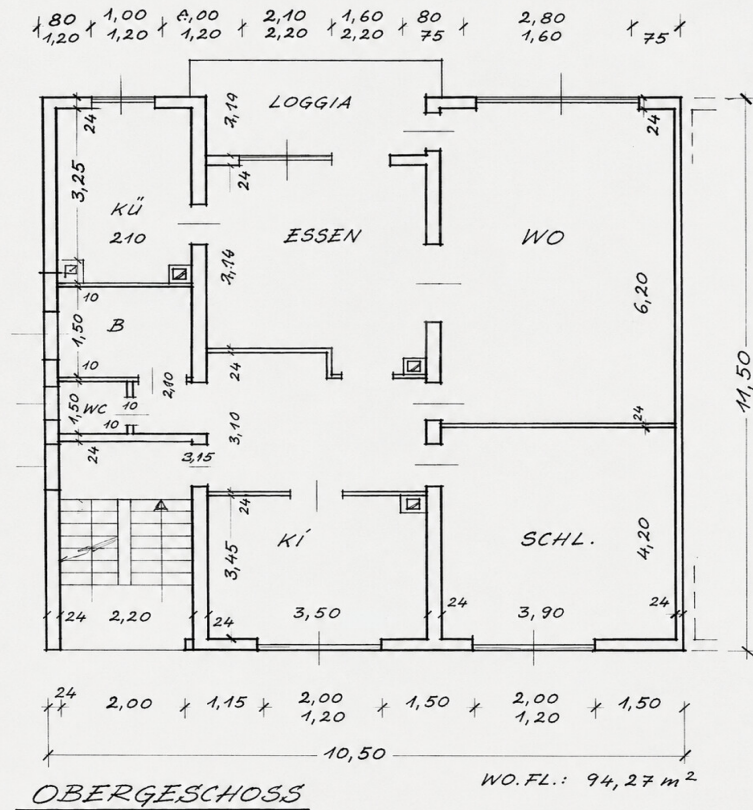
T.: 0800 - 333 33 09

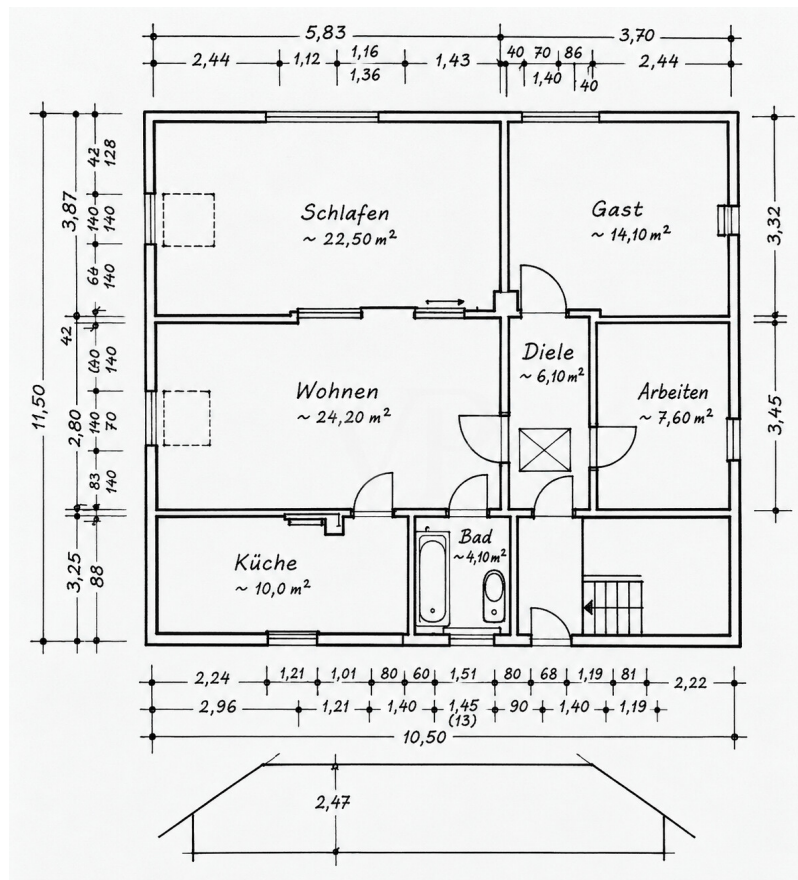
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

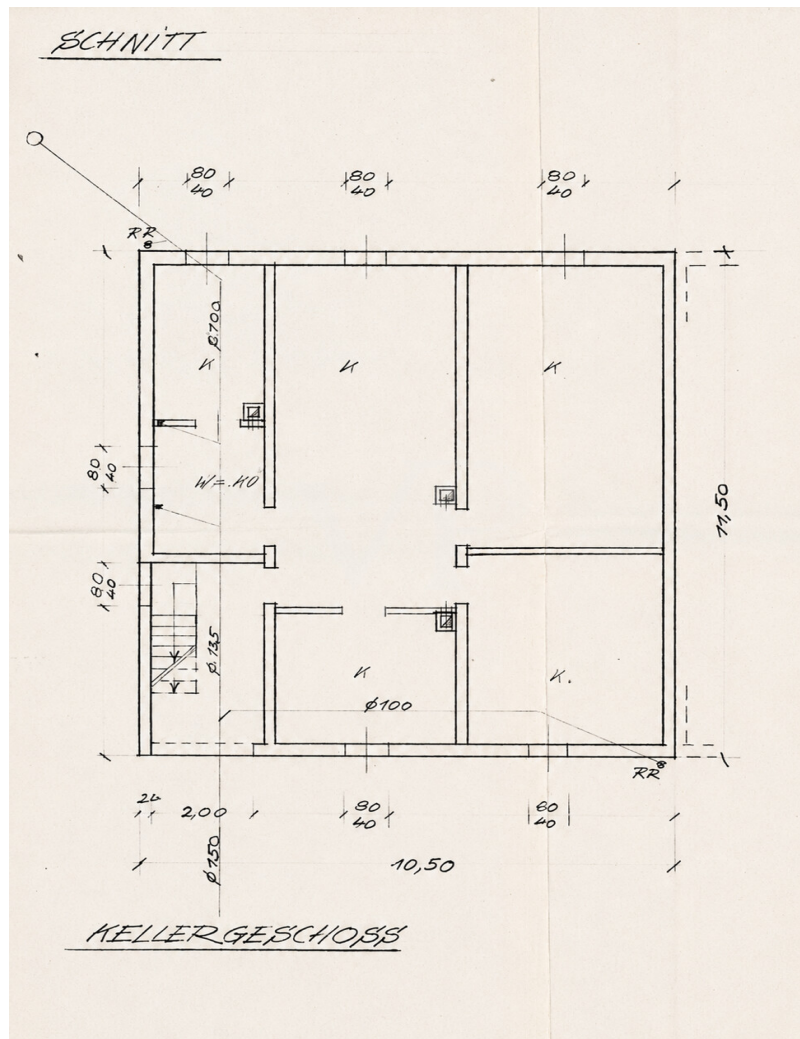
**CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Ilvesheim**

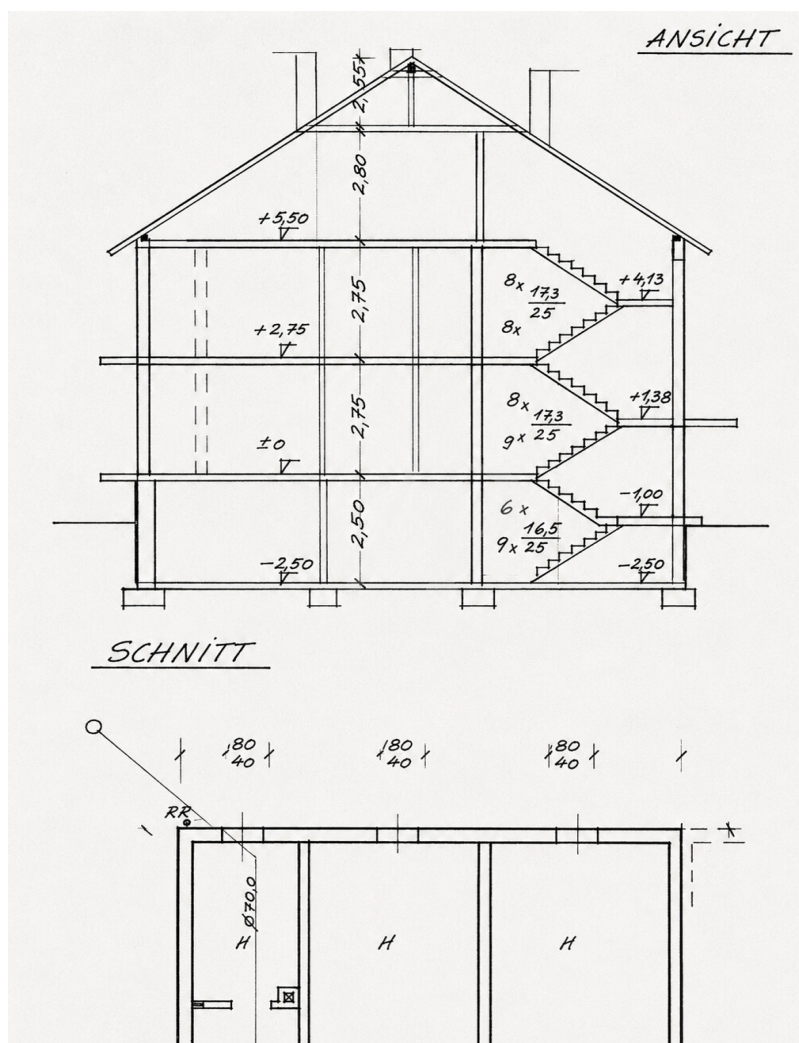
## Plans d'étage



DACHGESCHOSS







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Ilvesheim**

## Une première impression

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.**

**CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Ilvesheim**

## Détails des commodités

- Gepflegtes Wohnhaus mit solider Bausubstanz
- Baujahr 1965
- Grundstückgröße ca. 360 m<sup>2</sup>
- Gesamtwohnfläche ca. 269 m<sup>2</sup>
- Bereits ausgebauten Dachgeschoss (ca. 82 m<sup>2</sup>)
- 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

**CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Ilvesheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Ilvesheim**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26018018 - 68549 Ilvesheim**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Barbara Busch**

---

**Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim**

**Tel.: +49 621 - 72 49 440**

**E-Mail: [mannheim@von-poll.com](mailto:mannheim@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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