

Großzügig. Vielseitig. Besonders. – Wohnen mit Einliegerwohnung & Ausbaupotenzial



ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 76831 Billigheim-Ingenheim

Baujahr: 1981

Zimmerzahl: 7

Wohnfläche (ca.): 180 m²

Grundstücksfläche (ca.): 927 m²

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Öl

Endenergiebedarf: 186 kWh / (m²*a)

Kaufpreis
€ 509.000,-

Mehlem Immobilien

Dudostr. 111 ° 67435 Neustadt ° Tel.: 06327 / 976910

Fax: 06327 / 976911 ° immobilien-mehlem@online.de ° www.immobilien-mehlem.de

> Haus
> Billigheim-Ingenheim
> 7 Zimmer

> 180 m² Wohnfläche
> Objektnummer: BGH2



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	76831 Billigheim-Ingenheim
Baujahr	1981
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	180 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	927 m ²
Kaufpreis	509.000,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	186 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1981
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3 % Käuferprovision inkl. MwSt.
Provisionshinweis	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervvertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervvertrag nach § 656 c BGB).

Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1981 überzeugt mit großzügigen Platzverhältnissen, einem ca. 927 m² großen Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt ca. 180 m² Wohnfläche, einer separaten Einliegerwohnung sowie zusätzlich rund 70 m² Ausbaureserve im Dachgeschoss bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss verfügt über ca. 120 m² Wohnfläche und vier Zimmer, Küche und Tageslichtbad. Großzügige Fensterflächen

und Schiebeelemente sorgen für viel Tageslicht und schaffen angenehme Übergänge zu den Außenbereichen. Zwei Terrassen und zwei Balkone sowie der direkte Zugang zum weitläufigen Garten unterstreichen den hohen Freizeit- und Wohnwert. Wohn- und Schlafräume sind mit Parkett ausgestattet, Küche und Essbereich gefliest. Das Tageslichtbad verfügt über Dusche und Badewanne.

Im Untergeschoss befindet sich eine ca. 60 m² große, derzeit vermietete Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Küche und Bad sowie eigener Terrasse. Der separate Zugang ermöglicht eine weitgehend eigenständige Nutzung. Sämtliche Wohnebenen sind über das Treppenhaus separat erreichbar.

Ein besonderes Potenzial bietet das bislang nicht ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 70 m² Fläche. Die für einen späteren Ausbau erforderlichen Versorgungsleitungen sind bereits vorhanden und schaffen attraktive Möglichkeiten zur Erweiterung des vorhandenen Raumangebots.

Zur Ausstattung gehören unter anderem zweifach isoliertverglaste Kunststoffenster sowie große Schiebeelemente mit elektrischen Rollläden.

Das großzügige, grün eingewachsene Grundstück bietet viel Privatsphäre und rundet dieses vielseitige Immobilienangebot in gefragter Wohnlage von Billigheim-Ingenheim ab.

Ausstattung:

Ausstattung & Highlights

- * Freistehendes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung
- * Baujahr 1981
- * Ca. 180 m² Gesamtwohnfläche
- * Großzügiges Grundstück mit ca. 927 m²
- * Zusätzlich ca. 70 m² Ausbaureserve im Dachgeschoss
- * Untergeschoss: ca. 60 m² – 2 Zimmer, Küche, Bad, eigene Terrasse und separater Eingang – derzeit vermietet
- * Erdgeschoss: ca. 120 m² – 4 Zimmer, Küche und Tageslichtbad
- * Zwei Terrassen mit Zugang zum Garten
- * Zwei Balkone
- * Dachgeschoss: ca. 70 m² – nicht ausgebaut und zum Ausbau vorbereitet
- * Versorgungsleitungen für einen späteren Dachgeschossausbau bereits vorhanden
- * Separate Zugänge über das gemeinsame Treppenhaus
- * Zweifach isoliertverglaste Kunststoffenster
- * Großzügige Schiebeelemente mit elektrischen Rollläden
- * Gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- * Küche und Essbereich gefliest
- * Wohn- und Schlafräume mit Parkettböden
- * Ölzentralheizung mit moderner Brennwerttechnik, Baujahr 2009

> Haus

> Billigheim-Ingenheim

> 7 Zimmer

> 180 m² Wohnfläche

> Objektnummer: BGH2



- * Großzügiger, schön eingewachsener Garten
- * Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familie, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Vermieten
- * Gefragte Wohnlage in Billigheim-Ingenheim

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in gefragter und ruhiger Wohnlage von Billigheim-Ingenheim im Landkreis Südliche Weinstraße. Die attraktive Ortsgemeinde liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft der Südpfalz und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Das Wohnumfeld ist überwiegend durch gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie großzügige Grundstücke geprägt. Die angenehme Nachbarschaft und der gewachsene Charakter des Wohngebietes schaffen ein Umfeld, das insbesondere Familien, Paare und Menschen anspricht, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und ein großzügiges Grundstück legen.

Billigheim-Ingenheim verfügt über eine gute örtliche Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Grundschule, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich im Ort beziehungsweise in der näheren Umgebung. Weiterführende Schulen und ein umfangreicheres Einkaufs- und Dienstleistungsangebot sind insbesondere in Landau in der Pfalz und den umliegenden Gemeinden erreichbar.

Die Südliche Weinstraße mit ihren Weinbergen, Feldern und zahlreichen Rad- und Wanderwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nähe zum Pfälzerwald sowie zu bekannten Weinorten der Region eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Natur-, Sport- und Weinliebhaber.

Auch verkehrstechnisch ist Billigheim-Ingenheim günstig gelegen. Über die regionalen Verkehrsachsen sind unter anderem Landau, Karlsruhe und die Metropolregion Rhein-Neckar gut erreichbar.

Eine Wohnlage, die Ruhe, Natur und ein familienfreundliches Umfeld mit guter regionaler Anbindung auf attraktive Weise miteinander verbindet.

Sonstiges:

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir bei Besichtigung Ihre Unterschrift benötigen, da wir zum Nachweis verpflichtet sind. Das vorliegende Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Angaben zum Objekt stammen vom EIGENTÜMER und dienen ersten Informationen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir keine Gewähr.

Objektbilder:



Ansicht2



EG Treppenhaus



EG Wohnzimmer

Eckdaten

- > Haus
- > Billigheim-Ingenheim
- > 7 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: BGH2



EG Terrasse



EG Küche



EG Esszimmer



EG Schlafzimmer



EG Balkon



EG Schlafzimmer2

Eckdaten

> Haus

> Billigheim-Ingenheim

> 7 Zimmer

> 180 m² Wohnfläche

> Objektnummer: BGH2



EG Bad



UG Terrasse2



UG Treppenhaus



UG Küche



UG Wohnzimmer



UG Schlafzimmer2

Eckdaten

- > Haus
- > Billigheim-Ingenheim
- > 7 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: BGH2



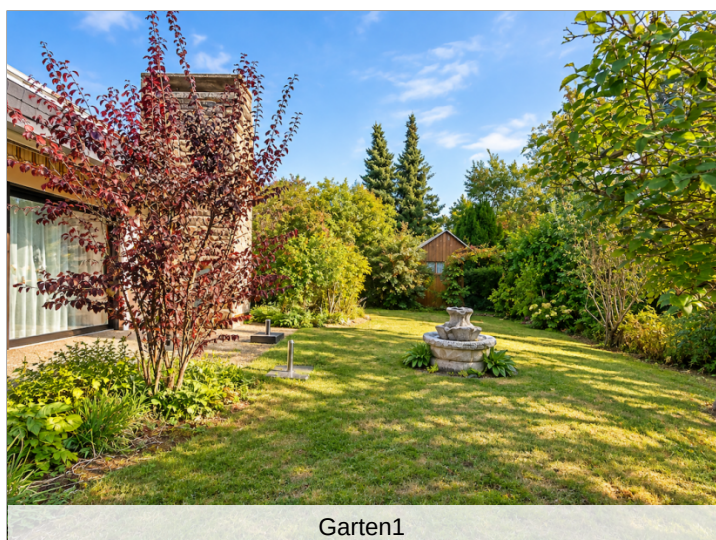
UG Bad



Seitenansicht rechts



DG Treppenhaus



Garten1



DG Speicher



Garten2

Eckdaten

- > Haus
- > Billigheim-Ingenheim
- > 7 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: BGH2



KELLERGEOSCHOSS

Grundriss KG Expose Billigheim Ingenheim

Eckdaten

- > Haus
- > Billigheim-Ingenheim
- > 7 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: BGH2



ERDGESCHOSS

Grundriss EG Expose Billigheim Ingenheim

Eckdaten

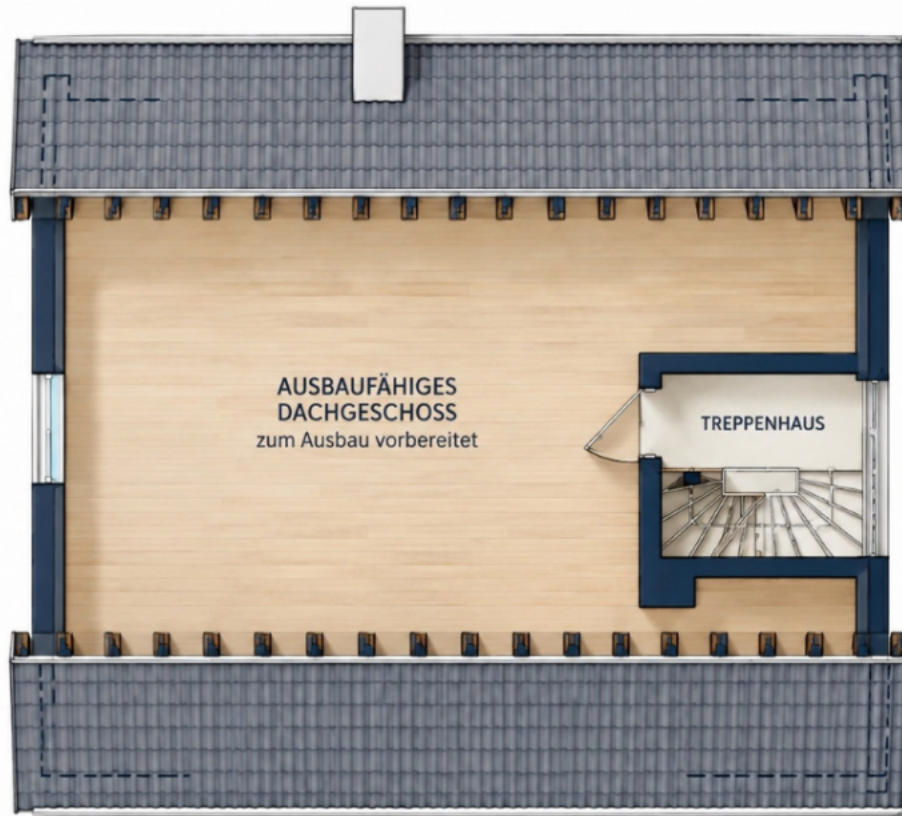
> Haus

> Billigheim-Ingenheim

> 7 Zimmer

> 180 m² Wohnfläche

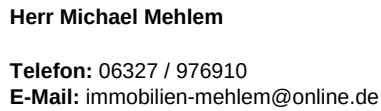
> Objektnummer: BGH2



DACHGESCHOSS

Grundriss DG Expose Billigheim Ingenheim

-

Firmendaten:

Herr Michael Mehlem

Telefon: 06327 / 976910
E-Mail: immobilien-mehlem@online.de

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Neustadt an
der Weinstraße,
Hindenburgstraße 9 | 67433 Neustadt
Telefon: 06321 / 855-0