

66557 Illingen

EFH / ELW! Viel viel Haus fürs Geld. Jede Menge Grün drumrum!
Beste Lage - MEHRGENERATIONENHAUS!



Kaufpreis
299.000 €

Wohnfläche
306 m²

Zimmer
11

Ihr Ansprechpartner
von Schlapp Immobilien,
Nadia Schlapp

Heiko Kennel
065029356658
info@schlapp-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	306 m ²
separate WCs	2
Zimmer	11
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	7
Stellplätze	4
Grundstücksfläche	615 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Außencourtage 3,57% inkl. 19% MwSt.	e
provisionspflichtig	Ja
Provision mit mit MwSt.	true

Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd-Westen
-------------------------------	------------

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1917
Wertklasse	C
gültig bis	07-2031
Ausstelldatum	14.07.2021
mit Warmwasser	Ja
Energieverbrauchskennwert	81.4

Zustand

Baujahr	1917
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2024

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Granit Marmor Laminat
Küche	Einbauküche
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	Ja
Rolladen	Ja
Befuerung	Gas Solar
Abstellraum	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	Ja
unterkellert	Teilweise

Objekt-Titel

EFH / ELW! Viel viel Haus fürs Geld. Jede Menge Grün drumrum! Beste Lage - MEHRGENERATIONENHAUS!

Lage-Beschreibung

Stellplatzart
Online-ID:
WXARBVPY
Breitbandzugang · ·
Objekt-Nr.:
BK00358
Ausstattungs-Kategorien

EG:

- Wohnzimmer
- Essküche mit Einbauküche
- Gäste-WC

Anbau:

- Küche mit Einbauküche
- HWR
- Bad mit Dusche und Wanne
- 2 Schlafzimmer

OG:

- Büro
- Lesezimmer / Bibliothek
- Bad mit Wanne und Dusche

DG:

- 3 Schlafzimmer / Gästezimmer
- Gäste-WC

KG:

- Doppelgarage
- Heizungsraum
- Kellerräume

Außen:

- Terrasse
- Garten mit Laube und Schwenker
- Außenstellplätze

Angaben zum Energieausweis: Der Energieausweis liegt vor und ist gültig

Ihr neues Domizil in Massivbauweise bestehend aus Teilkeller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Illingen.

Die Einliegerwohnung ist ebenfalls Bestandteil der Immobilie.

In Ihrem neuen Zuhause finden Sie hochwertige und pflegeleichte Marmor-, Granit- und Vinylböden vor.

Das Haus wird über eine LWW-Pumpe-Zentralheizung beheizt und die Warmwasserbereitung wird durch Solar unterstützt.

Die Kunststofffenster sind doppelt Isolierverglast und die vorhandenen Rollläden sind ebenfalls aus Kunststoff gefertigt.

Ihre Fernsehprogramme können sie sowohl über Kabel – als auch SAT – TV empfangen.

Ihr Internet beziehen Sie über eine High Speed VDSL 200.000 Glasfaserleitung.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Eine große Doppelgarage und Außenstellplätze zur Verfügung.

Pflegeleichte hochwertige Granit-, Marmor-, Laminatböden erleichtern die Hausarbeit. 2 Bäder, 2 Gäste-WCs, 2 Küchen – eine davon die man nicht mehr hergeben will, Gasbrennwertheizung aus 2019, neuwertige Renovierung und Modernisierung 2012 – 2014, Neubau 2008, doppelt isolierverglaste Fenster mit Schallschutzverglasung zur Front im Haupthaus aus 1996 und im Neubau aus 2008 Außenfassade mit Zusatzdämmung und die Sauna / Wärmekabine im Haus. LWW-Pumpe als Heizung seit 2024.

Kabel-TV, Sat-TV, Internethighspeed – was will man mehr?

Energieklasse C – Heizen fast unnötig.

Ihr neues Einfamilienhaus mit ELW liegt in einer ruhigen Seitenstraße von Illingen.

Ausstattungs-Beschreibung

Ergänzt wird diese Etage durch das Wohnzimmer und ein Gäste-WC. Eine Treppe führt in das Obergeschoss, in dem ein Lesezimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein geräumiges Familienbad untergebracht sind. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche, einer Eckbadewanne und zwei Waschbecken ausgestattet.

Im Dachgeschoss befinden sich insgesamt drei Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Die durchdachte Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für die ganze Familie.

Zur Immobilie gehören eine Garage mit elektrischem Tor, die Platz für zwei PKW bietet, sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze. Ergänzend steht ein Keller zur Verfügung, in dem die Haustechnik untergebracht ist. Weitere Kellerflächen bieten ausreichend Platz für Lagerzwecke und zusätzlichen Stauraum.

Ein Haus mit viel Raum und vielen Nutzungsmöglichkeiten.

Hier ist wohnen und arbeiten unter einem Dach möglich!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ihr neues Domizil in Massivbauweise erstreckt sich über das Erd-, Ober- und Dachgeschoss und befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Illingen. In der Nähe von Neunkirchen. Die separate Einliegerwohnung ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Zur Immobilie gehört ein großzügiger, gepflegter Garten mit einer weitläufigen Terrasse, die teilweise mit einer Markise ausgestattet ist und zum Entspannen im Freien einlädt. Ein direkter Zugang von der Garage zum Garten und zur Terrasse sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein Gartenhaus, eine Gartenlaube sowie ein Hochbeet und ein Schwenker ergänzen den Außenbereich und bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

In Ihrem neuen Zuhause finden Sie verschiedene Bodenbeläge, darunter Marmor, Granit, Laminat und Teppichboden.

Die Immobilie verfügt über eine moderne Heiztechnik. Neben einer Luft-Wasser-Wärmepumpe sind eine Gas-Brennwertheizung sowie eine Solaranlage für die Unterstützung der Warmwasserbereitung vorhanden.

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: C

- erstellt am: 14.07.2021

- gültig bis: 14.07.2031

- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 81,4 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas, Solar
- Baujahr: 1917

Dieses Rheineckhaus mit Anbau wurde im Zeitraum von 1917 bis 2003 errichtet und zuletzt im Jahr 2019 modernisiert. Auch die Anlagentechnik stammt aus dem Jahr 2019 bzw. 2024. Die Immobilie verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 238 m² zzgl. 68 m² ELW und befindet sich auf einem 615 m² großen Grundstück in Illingen.

Der ursprüngliche Gebäudeteil stammt aus dem Jahr 1917 und wurde im Laufe der Zeit modernisiert und an heutige Wohnstandards angepasst. Das Haus verfügt über mehrere Zimmer, ein Badezimmer, zwei Gäste-WCs sowie eine Küche mit hochwertiger Einbauküche.

Über der Garage wurde zudem eine separate Einliegerwohnung mit rund 70 m² Wohnfläche im Jahr 2002 geschaffen. Diese umfasst zwei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer und wurde ebenfalls modernisiert.

Die ursprüngliche Heizungsanlage wurde durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Für den Einbau der Wärmepumpe sowie die zugehörigen Elektroarbeiten fielen in den Jahren 2024 und 2026 Kosten in Höhe von insgesamt rund 27.000 € an.

Die Immobilie bietet attraktive Vermietungsmöglichkeiten: Für das gesamte Objekt werden potenzielle Mieteinnahmen von rund 1.500 € monatlich angegeben. Bei einer separaten Vermietung der Einliegerwohnung sind etwa 500 € monatlich möglich, die im Moment auch so vermietet ist. Die Mieter der Hauptwohnung ziehen jetzt Ende Oktober aus.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen Flur, von dem aus die verschiedenen Räume erreichbar sind. Über eine Treppe erreichen Sie die separate Einliegerwohnung, die sich auch ideal als Ferienwohnung nutzen lässt. Sie verfügt über eine Wohnküche, ein großzügiges Schlafzimmer, ein gemütliches Wohnzimmer, eine geräumige Garderobe sowie ein großes Tageslichtbad mit WC, Dusche und Eckbadewanne.

Zurück in der Hauptwohnung befindet sich unter der Treppe ein praktischer Bereich für die Waschmaschine.

Auf der ersten Wohnebene erwartet Sie eine großzügige, helle Küche mit hochwertiger Einbauküche und ausreichend Platz für eine Sitzgruppe.

sonstige Angaben

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil: +49 (0)179 – 698 1279

www.schlapp-immobilien.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

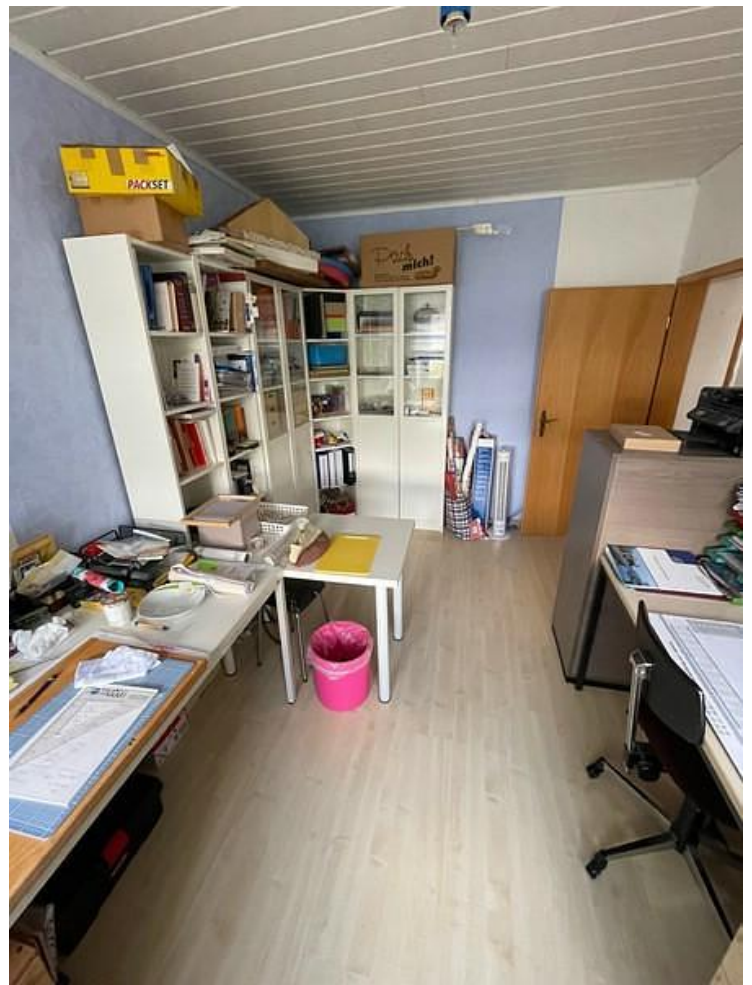
Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

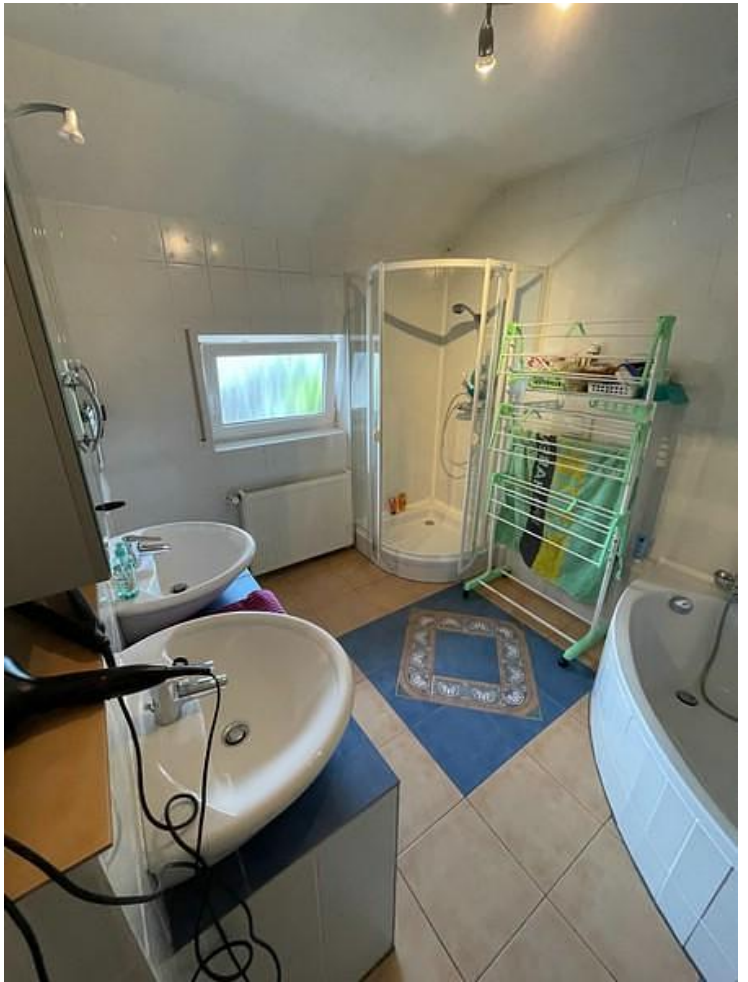
Impressionen

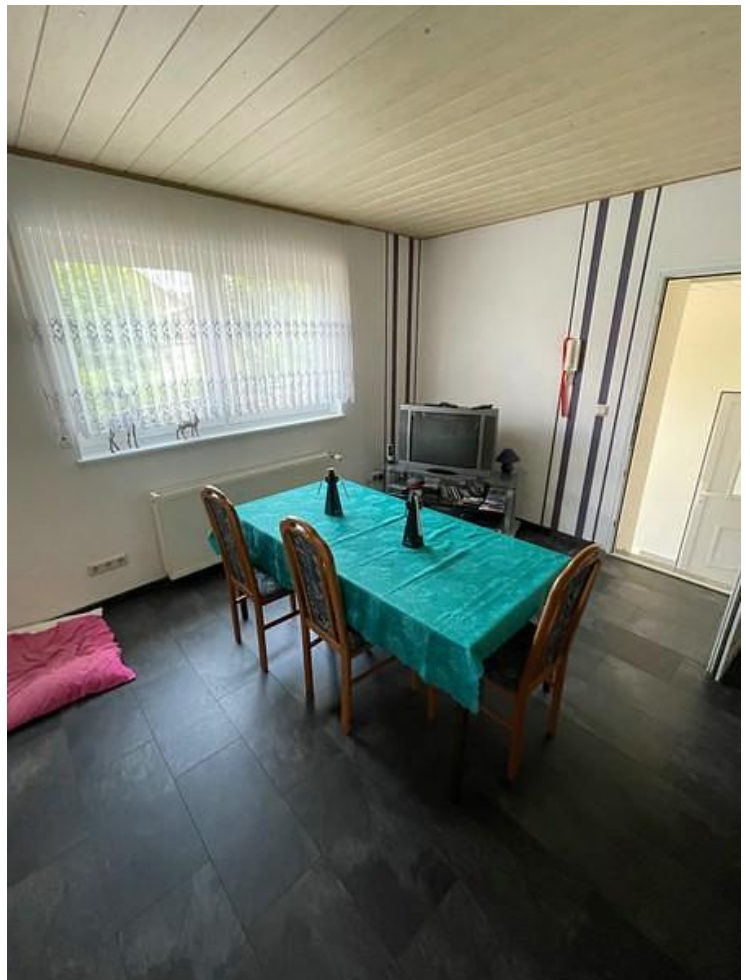
























Dachgeschoss

Höhenprofil

wenn Dachschräge keinen
Einfluß hat gleiche m² wie 1. Stock

