



## Wer rechnen kann, schaut sich dieses Angebot genauer an! Kaufpreis schlägt Grundstückswert



67459 Böhl-Iggelheim / Böhl

### Details

ImmoNr	N449	Außen-Provision	5.950,00 € inkl. MwSt.
Objektart	Haus	Wohnfläche	ca. 98 m <sup>2</sup>
Objekttyp	Einfamilienhaus	Anzahl Zimmer	4
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Schlafzimmer	2
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	145.000,00 €	Anzahl Küchen	1

Grundstücksgröße	ca. 964 m <sup>2</sup>	wesentlicher	Erdgas
Baujahr	1920	Energieträger	
Zustand	Renovierungsbedürftig	Baujahr Wärmeezeuger	1980
Energieausweis	Bedarfsausweis	Befeuerung	Gas
Endenergiebedarf	316,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Heizungsart	Ofenheizung
Energieausweis gültig bis	26.10.2032	Etagenzahl	2
Energieeffizienzklasse	H	Stellplätze	1 Freiplatz
		Verfügbar ab	ab sofort

## Beschreibung

Dieses Anwesen bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Grundstück, bestehender Bebauung und attraktiver Entwicklungsperspektive. Besonders hervorzuheben ist das Preis-Leistungs-Verhältnis: Der Angebotspreis bewegt sich in einem Bereich, der im Verhältnis zur Grundstücksgröße und den vorhandenen Gebäuden außergewöhnlich interessant ist.

Das massiv gebaute Wohnhaus wurde ca. 1920 errichtet und befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand. Gleichzeitig bildet die bestehende Bebauung eine solide Grundlage für Menschen, die vorhandene Strukturen weiterentwickeln, modernisieren oder das Grundstück langfristig neu denken möchten.

Die geschützte Lage in zweiter Reihe sorgt dabei für eine angenehm ruhige Wohnsituation. Die Zufahrt erfolgt über ein eingetragenes und dauerhaft gesichertes Wegerecht.

Auf dem Grundstück befinden sich neben dem Wohnhaus eine großzügige Scheune sowie weitere Nebengebäude. Wie bei benachbarten Anwesen erscheint – vorbehaltlich bau- und genehmigungsrechtlicher Prüfung – auch hier eine Erweiterung oder Umgestaltung der bestehenden Gebäude denkbar. Dadurch eröffnet sich zusätzlicher Spielraum für individuelle Wohn- oder Nutzungskonzepte.

Besonders beeindruckend wirkt die weitläufige Gartenfläche, die bis an den Feldrand reicht und dem Anwesen trotz der Ortslage einen außergewöhnlich offenen und naturnahen Charakter verleiht.

Das Objekt richtet sich an Menschen mit Ideen, Gestaltungswillen und dem Wunsch nach einem Grundstück mit Seltenheitswert.

## Ausstattung

Dieses massiv gebaute Haus mit einem beeindruckenden Grundstück ist ideal für Menschen die Raum zur Entfaltung und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Eckdaten zusammengefasst:

- Doppeltverglaste Fenster
- Großer Garten

- Massive Bauweise
- Etagen: 2 (EG und DG)
- Zimmer: 4
- Badezimmer: 1
- Küche: 1
- Abstellkammer: 1

Modernisierungen:

- Fenster (2018)
- Elektrik (2011)

Daten zum Energieausweis: Bedarfsausweis

Heizungsart: Gas-Einzelöfen, im Wohnzimmer Holzofen

Baujahr Gebäude: 1920

Baujahr Wärmeerzeuger: 1980

Endenergiebedarf des Gebäudes: 316,4 kWh/ (m<sup>2</sup>\*a)

Primärenergiebedarf des Gebäudes: 350,6 kWh/ (m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: H

Bitte beachten Sie, dass wir Ihre schriftliche Anfrage zum Immobilienangebot nur mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

## Lage

Trotz der ruhigen, zurückversetzten Lage profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit umliegender Städte und einer soliden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Nahverkehr und Freizeitangebote sind gut erreichbar und gewährleisten eine angenehme Lebensqualität. Die Immobilie eignet sich damit sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Anleger.

Böhl-Iggelheim ist eine verbandsfreie Gemeinde im Rhein-Pfalz-Kreis in Rheinland-Pfalz mit rund 10.000 Einwohnern.

Die Gemarkung grenzt im Südosten an den Ordenswald zwischen Iggelheim und Speyer. Durch Iggelheim fließt der Rehbach. Die Gemeinde setzt sich aus dem Ortsteil Böhl im Norden und dem Ortsteil Iggelheim im Süden zusammen. Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Böhl.

Natur & Erholung:

Wochenendgebiet und die Wälder der Gemeinden Böhl und Iggelheim

Naherholungsgebiet Niederwiesenweiher

Kleintierzooanlage Vogelpark

Öffentliche Einrichtungen:

Rathaus, Jugendzentrum, Sporthalle, Evangelische und Katholische Gemeindezentren  
Katholische Gemeindebücherei

Versorgung:

Mehrere Einkaufsmärkte, Apotheke

Vereine: (Auswahl):

Sportverein  
Tennisverein  
Schützenverein  
Radfahrerclub

Schulen:

Jakob-Heinrich-Lützel-Grundschule Iggelheim  
Johannes-Fink-Grundschule Böhl  
Peter-Gärtner-Realschule plus  
Standort der FHS (Kreisvolkshochschule)

Anbindung:

Böhl-Iggelheim ist gut über die beiden Autobahnen 61 und 65 sowie über die Bundesstraße 9 erreichbar.  
Für Pendler gibt es einen Bahnhof im Ortsteil Iggelheim.

Aufgrund der Mischung aus deiner verkehrstechnisch günstigen Lage, der guten Nahversorgung und den nahe gelegenen grünen Erholungsgebieten ist Böhl-Iggelheim bei Familien, Paaren und Senioren gleichermaßen beliebt.

## Sonstige Angaben

Käuferprovision: 5.950,- EUR Maklercourtage inkl. MwSt. (Festprovision)

Raisch Immobilien e.K., Wittelsbacher Straße 8b, 67434 Neustadt

Tel. 06321 - 386838

E-Mail: [info@immobilien-raisch.de](mailto:info@immobilien-raisch.de)

Website: [www.immobilien-raisch.de](http://www.immobilien-raisch.de)

wichtige Hinweise:

Für die Vermittlung des Objekts fällt eine Festprovision in Höhe von 5.950,- EUR (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %) unabhängig vom Kaufpreis an. Sie wird (ausschließlich) bei Abschluss des notariellen Vertrags verdient und ist an Fa. Raisch Immobilien e.K. zu zahlen.

Der (neue) § 656 c BGB: "Lohnanspruch bei Tätigkeit für beide Parteien: Lässt sich der Makler von beiden Parteien des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklerlohn versprechen, so kann dies nur in der Weise erfolgen, dass sich die Parteien in gleicher Höhe verpflichten."

Deshalb muss die Maklerprovision (für Maklerverträge die ab dem 23.12.2020 geschlossen werden) zwingend geteilt werden und zwar hier wie folgt: Verkäufer: Festprovision 5.000 EUR zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 5.950,- EUR unabhängig vom beurkundeten Festpreis der Immobilie. Käufer: 5.000 EUR zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 5.950,- EUR unabhängig vom beurkundeten Kaufpreis der Immobilie.

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.