

Exposé

Einfamilienhaus in Ingenheim

Modernes Zuhause in idyllischer Lage zum Sofort-Einziehen - nur 30 Min. von Karlsruhe entfernt!



Objekt-Nr. OM-443884

Einfamilienhaus

Verkauf: **465.000 €**

76831 Ingenheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	440,00 m ²	Zustand	renoviert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	196,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	2

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit inneren Werten!

Äußerlich von eher unauffälliger Optik offenbart das Innere dieses Hauses seine wahren Werte:

Der gut durchdachte Grundriss bietet mit 3 Schlafzimmern und 2 Bädern mit insgesamt 6 Räumen ausreichend Platz für eine Familie oder für Wohnen & Arbeiten "unter einem Dach".

Zwei großzügig konzipierte Terrassen (ca. 30 m² EG + ca. 20 m² DG) sorgen speziell in den Sommermonaten für mediterranes Ambiente.

Ein pflegeleichter Garten bietet optimale Freizeiterholung, aber auch genügend Platz für eigenen Gemüse- und Obstanbau.

Ausstattung

Wohnkomfort mit guter Energie!

Trotz seines ursprünglichen Alters (Baujahr 1948) präsentiert sich dieses Anwesen ohne jeglichen Renovierungsstau zeitlos modern und mit uneingeschränktem Wohnkomfort.

Technisch und optisch in einem einwandfreien Zustand bietet diese Immobilie die attraktive Option eines zeitnahen Einzugs ohne jegliche Umbau- oder Verschönerungsmaßnahmen!

Im Jahr 2001 erfuhr das Gesamtgebäude eine Komplettrenovierung einschl. Modernisierung. Seitdem wird es von seinen Eigentümern regelmäßig gepflegt und kontinuierlich in Stand gehalten.

Im Jahr 2015 wurden alle Fenster komplett ausgetauscht.

Eine zeitgemäße Haustechnik in Kombination mit modernen Badezimmern (2022), zeitlosen Bodenbelägen (2021) und ein Kamin lassen dieses Haus zu einem echten Wohlfühl-Zuhause werden.

Im Jahr 2014 wurde die Gasheizungsanlage (mit Solarthermie) erneuert. Mit dem exzellenten Energiewert von B 69 kann diese Immobilie mit dem vergleichbaren Energiewert eines neugebauten Einfamilienhauses aufwarten.

Entsprechend niedrig sind die monatlichen Energiekosten.

Sonstiges

Der Verkauf dieser nicht alltäglichen Immobilie erfolgt von Privat - direkt vom Eigentümer, d. h. ohne Maklerprovision.

Weitere Informationen erhalten Kaufinteressenten, die uns schriftlich mit Angabe ihrer vollständigen Kontaktdaten incl. Bekanntgabe einer Telefonnummer kontaktieren. Wir rufen dann umgehend zurück.

Besichtigungstermine sind ab Anfang Juni möglich.

Die Angaben zur Wohnfläche beziehen sich auf die Wohnflächenberechnung nach DIN 277, bei welcher die beiden Außenterrassen zu 50 Prozent zu den Bodenflächen im Innenbereich des Hauses addiert wurden.

Es liegt ein von einem Planungsbüro erstelltes Wohnflächen-Zertifikat vor.

Lage

Wohnen, wo andere Urlaub machen!

Billigheim-Ingelheim (knapp 4.000 Einw.) befindet sich in landschaftlich idyllischer Lage nur etwa 20 Kilometer nördlich der französischen Grenze zum Elsass und zieht als begehrtes

Urlaubsparadies an der Südlichen Weinstraße vor allem Naturfreunde an, die das Wandern und Campen im Klingbachtal zu schätzen wissen.

Die Gemeinde ist klassischer Weinort der Südpfalz.

Der Wein, die Offenheit und die sprichwörtliche Pfälzer Lebensfreude sind es, die die Menschen in Billigheim-Ingenheim und Umgebung auszeichnen.

Karlsruhe liegt nur 30 Autobahnminuten entfernt.

Ludwigshafen am Rhein ist dank der schnellen Anbindung zur A65 ebenfalls in nur einer halben Autostunde erreichbar.

In der Gemeinde selbst sowie zusätzlich im Radius von 5 bis 8 km - also in unmittelbarer Nachbarschaft - sorgt ein exzellentes Versorgungsnetz für hohe Lebensqualität: Kindergärten, die Klingbach-Schule, ein öffentliches Schwimmbad, diverse Haus- und Facharztpraxen sowie alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind Annehmlichkeiten, welche die Bewohner dieser Region sehr zu schätzen wissen.

Zahlreiche Gastronomie-Einrichtungen, Weingüter und Ferienhäuser verkörpern das Heimatgefühl dieser Weinanbauregion an der Südlichen Weinstraße.

.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	69,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 24.09.2035

Registriernummer: RP-2025-005975831

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudfoto (freiwillig)
Adresse			
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1948		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2014		
Anzahl der Wohnung	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	198,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Gas		
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie	Verwendung: Warmwasser	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis).
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis).
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch: Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 25.09.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

³ Mehrfachangaben möglich

⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

² Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

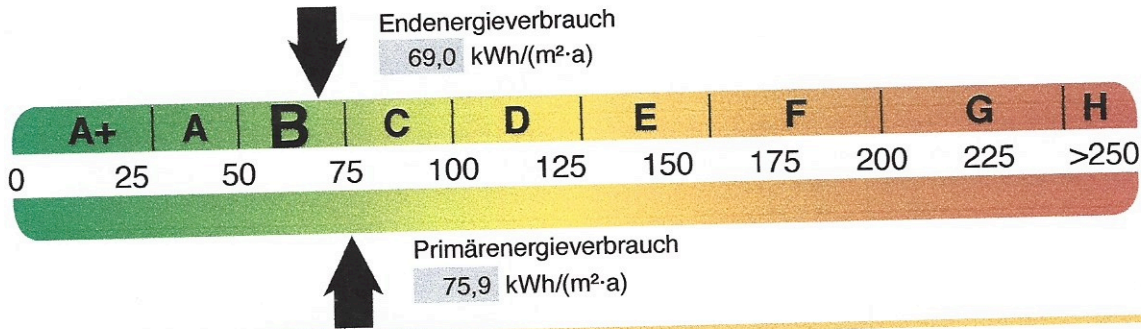
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: RP-2025-005975831

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 14,82 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

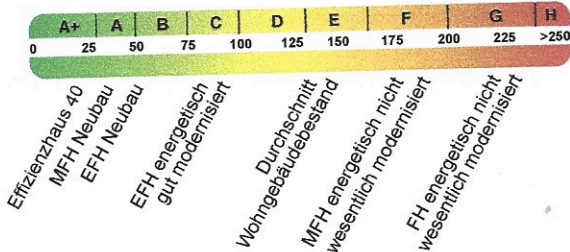


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 69,00 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
01.09.2024	31.08.2025	Gas	1,1	12 492,0	2 376,0	10 116,0	1,22
01.09.2023	31.08.2024	Gas	1,1	10 141,0	2 376,0	7 765,0	1,41
01.09.2022	31.08.2023	Gas	1,1	10 708,0	2 376,0	8 332,0	1,27

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus