

Landau in der Pfalz

# RESERVIERT - Gut vermietete 3-Zimmer-Wohnung in zentrumsnaher und verkehrsgünstiger Lage

Objektnummer: 24067013



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

KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24067013 - 76829 Landau in der Pfalz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24067013 - 76829 Landau in der Pfalz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24067013	Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1965	Modernisierung / Sanierung	2010
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24067013 - 76829 Landau in der Pfalz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	181.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.12.2031	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24067013 - 76829 Landau in der Pfalz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24067013 - 76829 Landau in der Pfalz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24067013 - 76829 Landau in der Pfalz

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

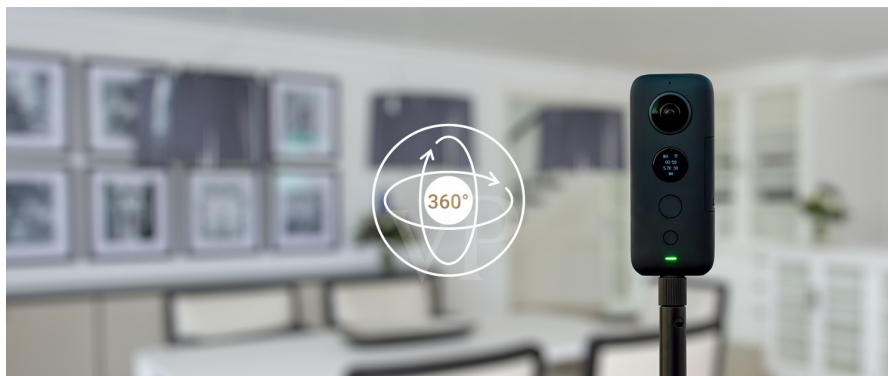
**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

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

**Objektnummer: 24067013 - 76829 Landau in der Pfalz**

## Ein erster Eindruck

In der schönen Universitäts- und Gartenstadt Landau liegt, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt, diese gut geschnittene Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines gepflegten 8-Parteienhauses. In verkehrsgünstiger Lage präsentiert sich dieses 1964 in Massivbauweise errichtete Mehrfamilienhaus in einem sehr gepflegten Zustand. Auf ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei Zimmer, Küche und Bad. Die Wohnung ist mit einer Gas-Etagenheizung und doppelt verglasten Kunststofffenster ausgestattet. In den Zimmern liegt Laminatboden, die Küche, das Bad und der Flur sind gefliest. Helle Zimmer, Tageslichtbad und eine im Kaufpreis enthaltene Einbauküche machen diese Wohnung als Kapitalanlage interessant. Die schönen Räume präsentieren sich in einer vorteilhaften Aufteilung für die aktuelle Vermietung an eine Wohngemeinschaft. Die Wohnungskaltmiete beträgt 10.080 Euro jährlich. Zum Wohnungsangebot gehören ebenso ein Kellerraum sowie die gemeinschaftliche Nutzung des Wasch- und Trockenraumes. Für die Treppenhausreinigung, Vorgartenpflege, Straße kehren, Schneeräumdienst und Mülleimer rausstellen steht ein Hausmeister zur Verfügung. Wir bieten gleichzeitig die gegenüberliegende Dachgeschosswohnung an, die vom Grundriss identisch ist, nur spiegelverkehrt.



Objektnummer: 24067013 - 76829 Landau in der Pfalz

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Gas-Etagenheizung
- Tageslichtbad mit Duschwanne
- doppelt verglaste Kunststofffenster von 1984
- 2010 renoviert
- 8-Parteienhaus
- Kellerraum
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Hausmeisterservice
- Jahres-Nettokaltmiete: 10.080 €

Objektnummer: 24067013 - 76829 Landau in der Pfalz

## Alles zum Standort

Obwohl Landau zu den kleinsten Universitätsstädten gehört, ist sie flächenmäßig die drittgrößte Stadt von Rheinland-Pfalz. Nicht von ungefähr kommen so klingende Beinamen wie alte Festungs-, Universitäts-, Wein-, Garten- und Einkaufsstadt. Sie beschreiben die südpfälzische Metropole. Landau ist der geographische Mittelpunkt der Urlaubsregion Südliche Weinstraße und zeichnet sich durch vielfältige Angebote in der Freizeitgestaltung aus. Bildung und Weiterbildung wird in Landau großgeschrieben. Insgesamt elf Grundschulen, vier Gymnasien, drei Realschulen, zwei Integrierte Gesamtschulen, eine Berufsbildenden Schule und weitere wichtige Bildungseinrichtungen präsentieren den Kindern und Jugendlichen sowie auch Erwachsenen ein breites Wissensangebot. Landau ist erheblich geprägt vom Weinbau und mit 2.039 Hektar bestockter Rebfläche die größte Weinbaugemeinde in Rheinland-Pfalz. Mit seinen acht eingemeinden Stadtteilen ist Landau eine Stadt zum Leben, zum Einkaufen, zum Studieren und Amüsieren. Eine Stadt mit Flair und dennoch dominiert der ländliche Charme. Verkehrsanbindung Die Stadt Landau, vitales Zentrum der Wirtschaftsregion Südpfalz, zählt zu den wirtschaftlich dynamischsten und zukunftssträchtesten Regionen im südlichen Rheinland-Pfalz. Die Nähe zur Technologieregion Karlsruhe und zum Elsass und die Tatsache, dass Landau zur Europäischen Metropolregion Rhein-Neckar gehört, erweisen sich als enorme Standortvorteile. Landau liegt verkehrsgünstig, die wichtigsten Fernstraßen sind die A65, die B10 und die B38.

Objektnummer: 24067013 - 76829 Landau in der Pfalz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.12.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 181.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.  
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.

Objektnummer: 24067013 - 76829 Landau in der Pfalz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7 Südliche Weinstraße  
E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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