

Landau in der Pfalz

# RESERVIERT - Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Einbauküche, Wintergarten und Garage

Objektnummer: 24067034



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

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128,47 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 269 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz

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

Objektnummer: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24067034
Wohnfläche	ca. 128,47 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	289.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	253.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.11.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz

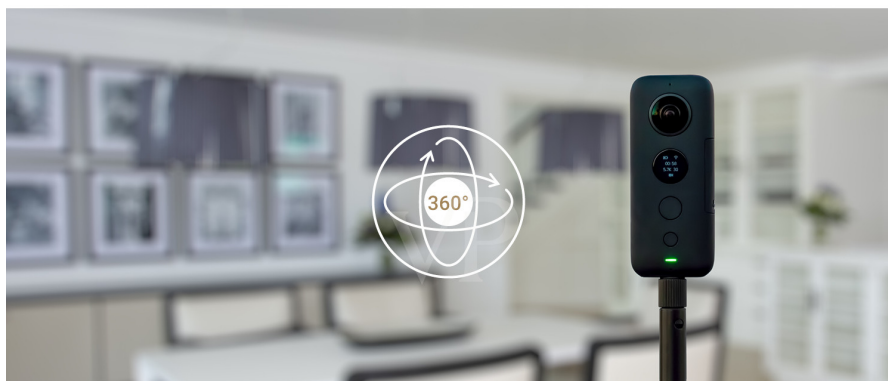
## Die Immobilie



Objektnummer: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz

## Die Immobilie

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)

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)

Objektnummer: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1965, das sich auf einem ca. 251 m<sup>2</sup> großen, sonnigen Grundstück befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> und insgesamt vier Zimmern bietet diese Immobilie reichlich Platz für individuelle Wohnideen. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den Flurbereich, der den Zugang zu den verschiedenen Räumen ermöglicht. Im Erdgeschoss befinden sich das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang in den Wintergarten sowie die angrenzende Küche mit Essecke. Die Einbauküche ist funktional gestaltet, mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und im Kaufpreis enthalten. Ebenfalls im Erdgeschoss liegt ein gemütlicher Wintergarten, der 1992 angebaut wurde und sich hervorragend als zusätzlicher Wohnraum nutzen lässt. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zur westlich ausgerichteten Terrasse und zum Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Vervollständigt wird das Erdgeschoss mit einem Gäste-WC. Im Obergeschoss erwarten Sie das Schlafzimmer und zwei etwa gleich große Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Das Tageslichtbad ist funktional ausgestattet und verfügt über Toilette, Waschbecken und Duschwanne. Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet ausreichend Stauraum sowie Platz für einen Hauswirtschaftsraum. Auch die Gaszentralheizung, die im Jahr 2001 erneuert wurde, befindet sich im Keller und sorgt für eine effiziente Wärmeverteilung im gesamten Haus. Das Haus ist mit doppelt verglasten Kunststofffenster aus dem Jahr 1981 ausgestattet, die mit manuellen Rollläden versehen sind. Das Dach wurde vor ca. 15 Jahren neu eingedeckt. In fußläufiger Nähe befindet sich eine Garage, die mit einem vor ca. 7 Jahren erneuerten Blechdach ausgestattet ist. Die verkehrsgünstige Lage und die Nähe zu den täglichen Versorgungseinrichtungen machen das Haus insbesondere für Familien attraktiv. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen sind gut erreichbar.

Objektnummer: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz

## Ausstattung und Details

- Einbauküche von 2009
- Wintergarten von 1992
- doppelt verglaste Kunststofffenster von 1981
- manuelle Rollläden
- komplett unterkellert
- Gasheizung von 2001
- Garten in West-Ausrichtung
- Garage
- Dach Haus vor ca. 15 Jahren neu eingedeckt
- Blechdach Garage vor ca. 7 Jahren erneuert

Objektnummer: 24067034 - 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: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 253.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24067034 - 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)