

Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

Ruhig gelegener Bungalow in angenehmer Wohnlage

????????? ??????????: 23067038



www.von-poll.com

???? ??????: 498.000 EUR • ??????????: ca. 148 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 706 m²

???????? ??????????: 23067038 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23067038 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	23067038	????? ???????	498.000 EUR
????????????	ca. 148 m ²	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
????????????	1	????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	1973	??????	
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23067038 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????????	????????? ??????? ?????????????	210.80 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.02.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	???????		

???????? ??????????: 23067038 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23067038 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23067038 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23067038 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23067038 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23067038 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

?? ?????????



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

???????? ??????????: 23067038 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

??? ?????? ???????????

Im Weinort Mörzheim befindet sich dieser gut geschnittene Bungalow auf einem ca. 706 m² großen, sonnigen Grundstück. Wohnen auf einer Ebene erleichtert hier den Alltag. Eine ruhige Lage und angenehme Nachbarschaft prägen die Umgebung. Ca. 148 m² reine Wohnfläche verteilen sich auf Wohn-/Esszimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und drei weitere Zimmer. Der Grundriss ist sehr durchdacht und wird auch heute noch modernen Vorstellungen von Wohnen und Leben gerecht. Über den gepflasterten Hof gelangen Sie zum Eingang des Hauses. Die Hauseingangstür lässt sich bequem mit Fingerprint öffnen. Vorbei an Gäste-WC und Abstellkammer gelangen Sie in die großzügige Küche mit angrenzender Speisekammer. Die helle Einbauküche mit Gas-Kochfeld ist im Kaufpreis enthalten. Durch die großzügige Diele gelangen Sie ins Wohn-/Esszimmer. Hier eröffnet sich Ihnen der große und helle Wohnbereich. Fenster zur Ost- und Westseite und passende Farbtöne an Wänden und Boden zaubern Gemütlichkeit in die großzügig geschnittenen Räumlichkeiten. Von hier haben Sie Zugang auf die teilüberdachte Terrasse, die auch an regnerischen Tagen zum Erholen einlädt. Im Schlaftrakt des Hauses finden das Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse sowie zwei weitere, unterschiedlich große Zimmer und das Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne ihren Platz. Das Haus ist komplett unterkellert. Vom Inneren des Hauses gelangen Sie in zwei Kellerräume sowie in einen Hobbyraum mit Waschmaschinenanschluss und Gasheizung (Gasheizung von 2019). Separiert und über einen Zugang von außen sind ein innenliegendes Duschbad sowie weitere drei Kellerräume erreichbar. Die Kellerräume sind wohnlich ausgebaut. Einer dieser Kellerräume verfügt über eine Küche. Der Garten ist nach Westen ausgerichtet und pflegeleicht angelegt. Hier finden Sie genügend Platz und können entspannen. Das sonnige und vollständig eingefriedete Grundstück bietet ausreichend Platz für Rasen, Sträucher und spielende Kinder. Die großzügige Terrasse in Nord-West-Ausrichtung lädt geradezu zum Verweilen ein. Der Bungalow wurde 1973 erbaut. Das Dach, der Keller und die drei (Schlaf-)Zimmer sind noch baujahrestypisch. In Teilen wurde in den letzten Jahren renoviert: die Sanitärbereiche wurden erneuert, Fußbodenheizung im Wohn-/Esszimmer, Diele und Gäste-WC eingebaut, eine Gas-Zentralheizung installiert, Heizkörper ausgetauscht, vier Fenster, eine Terrassen- und die Hauseingangstür erneuert, eine Einbauküche und ein Klima-Splitgerät eingebaut, Wand- und Bodenbeläge in Küche, Wohn-/Esszimmer, Diele und Gäste-WC erneuert, Innentüren ausgetauscht sowie teilweise die Strom- und Wasserleitungen erneuert. Der Garten wurde mit Rollrasen versehen und die Zaunanlage neu angelegt. Zum Bungalow gehört eine Garage mit Grube und elektrischem Tor. Weitere Stellplätze finden Sie in der gepflasterten Hofeinfahrt. Der Bungalow bietet für jedes Alter ein entsprechendes

Zuhause und besticht durch seine angenehme Wohnlage. Er eignet sich hervorragend für die Familie mit Kind, jedoch auch für großzügiges Wohnen in jedem Alter. Wer ruhig wohnen möchte und Renovierungsarbeiten nicht scheut, findet hier sein neues zuhause.

??????? ???????: 23067038 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

???????????????? ???? ??????????

- Einbauküche (ohne Side-by-Side Kühlschrank)
- Klimaanlage im Wohn-/Esszimmer
- Kaminanschluss im Wohn-/Esszimmer möglich
- doppelt verglaste Kunststofffenster (1973, 2008, 2020, 2022)
- manuelle und elektrische Rolläden
- Hauseingangstür mit Fingerprint
- Fußbodenheizung im WZ/EZ, Flur und Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Badewanne und begehbare Dusche
- Kellerfenster abschließbar und vergittert
- Gas-Zentralheizung von 2019
- betonierter Keller
- ISO-Spanmauerwerk im EG
- Betondecke über KG, Holzbalkendecke über EG
- Zisterne im Vorgarten
- Garten in Süd-West-Ausrichtung
- Garten komplett eingefriedet
- gepflasterter Hof
- Einzelgarage mit elektrischem Tor und Grube
- angenehme Nachbarschaft
- ruhige Lage

???????? ??????????: 23067038 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

??? ??? ??? ????????????

An der südlichen Weinstraße, 6 km südwestlich von Landau liegt der Ort Mörzheim. Mörzheim ist ein Stadtteil von Landau mit dörflichem Charakter. Mit seinen ca. 1.100 Einwohnern liegt das Dorf sehr idyllisch in einem der schönsten Weingebiete Deutschlands, welches zu den wärmsten Regionen zählt. Umgeben von Weinbergen ist Mörzheim ein idealer Ausgangspunkt für viele reizvolle Wanderungen und Radtouren. Viele restauriert Fachwerkhäuser und die alteingesessenen Weingüter prägen das Ortsbild. Neben zahlreichen Winzern, Weinstuben und einer Osteria, die Sie mit allerlei Köstlichkeiten verwöhnen gibt es auch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Für das Freizeitangebot steht ein Sportverein zur Verfügung. Mitten im Ort befindet sich eine Bäckerei. Für die Kleinsten in der Gemeinde ist ein Kindergarten vorhanden. Die Grundschule sowie die weiterführenden Schulen erreichen Sie in kürzester Zeit im nahegelegenen Landau. Hier finden Sie ebenso die nächsten Einkaufsmöglichkeiten. Aus dem von Weinbau geprägten Dorf wurde eine attraktive Wohngemeinde.

Verkehrsanbindung Mit der nah gelegenen B38 erreicht man in wenigen Kilometern die A65 mit direkten Auffahrten in Richtung Ludwigshafen/Mannheim bzw. Würth/Karlsruhe. Weiterhin ist Mörzheim durch Buslinien verkehrlich angebunden. Der nächste Bahnhof ist in Landau, etwa sechs Kilometer von Mörzheim entfernt.

???????? ??????????: 23067038 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.2.2028. Endenergiebedarf beträgt 210.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

???????? ??????????: 23067038 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7 ?????? ?????????? ??????????
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com