

Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

# Charmantes Einfamilienhaus mit parkähnlichem Garten

????????? ??????????: 24067022

360°-Rundgang



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

???? ??????: 448.000 EUR • ??????????: ca. 111 m<sup>2</sup> • ??????????: 5 • ??????? ????: 1.823 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24067022 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

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

???????? ??????????: 24067022 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24067022	????? ???????	448.000 EUR
????????????	ca. 111 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????????	5	????????????????	????????????????
?????????	1	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1957	?????????	????????
?????? ?????????????	1 x ???????	?????????????	?????????????
		????????????????????????	ca. 54 m <sup>2</sup>
		??????	??????
		???????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24067022 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

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

???????????	?????????	???????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	285.40 kWh/m²a
???????????????	05.09.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	H
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	?????	????? ????????????????	1957
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	



???????? ??????????: 24067022 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24067022 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24067022 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24067022 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24067022 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24067022 - 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](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 24067022 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

?? ?????????

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)



???????? ??????????: 24067022 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

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

Unweit von Landau liegt die Gemeinde Mörzheim. Hier befindet sich dieses von der Sonne verwöhnte, charmante Einfamilienhaus auf einem ca. 1.823 m<sup>2</sup> großen, parkähnlichen Grundstück. Dieser weitläufige und gepflegte Garten ist mit seinem alten Baum- und Sträucherbestand außergewöhnlich. Das Haus wurde 1957 erbaut, ist voll unterkellert und bietet auf ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche Platz für fünf Zimmer, Küche, Bad und Gäste-WC und spiegelt viel Liebe zum Detail wider. Die Diele mit dem hellen Treppenhaus ist der zentrale Ausgangspunkt für alle Wohnräume. Das reizvolle Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und schönem Kachelofen strahlt Behaglichkeit aus und ist das Zentrum dieser gepflegten Immobilie. Die angrenzende Küche ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet (Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten) und hat ebenso einen Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Ein Gäste-WC rundet diese Etage ab. Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei etwa gleich große Zimmer, das Elternschlafzimmer sowie das Bad mit Duschwanne. Alle Zimmer haben Zugang auf einen Balkon. Von der Südseite des Hauses gelangen Sie über ein paar Stufen zu einem separaten Zugang zum Keller, der auch vom Inneren des Hauses betreten werden kann. Der Keller bietet neben einer Waschküche drei Kellerräume. Im Garten finden Sie genügend Platz und überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Gartengeräte, etc. oder können einfach nur auf der Terrasse entspannen und unter einem schattenspendenden Baum der Sommerhitze entfliehen. Sonnenanbeter finden ihren ganz persönlichen Platz. Die Garage mit angrenzendem Anbau vervollständigt dieses Angebot. Das Haus aus dem Jahre 1957 ist in einem sehr gepflegten Zustand, entspricht jedoch nicht mehr dem heutigen Standard. Wer die Ruhe mag, ein großzügiges Grundstück schätzt und den Flair älterer Haus liebt und keine Scheu vor Um- und Ausbaurbeiten hat, findet hier sein neues Zuhause.

??????? ???????: 24067022 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

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

- Einbauküche
- Kachelofen, der mit Öl befeuert wird
- 3 x 2.000l Öltank im Keller
- Warmwasserboiler
- Blumenfenster mit 2xEinfachverglasung
- doppelt verglaste Holzfenster
- einfach verglastes Holzfenster im Treppenhaus
- doppelt und dreifach verglaste Kunststofffenster
- teilweise elektrische Rolläden
- Klappläden
- zwei Balkone
- Terrasse in Süd-Ausrichtung
- komplett unterkellert
- Gasanschluss liegt im Haus
- Garten in Süd-Ausrichtung
- großzügige Einzelgarage
- Satelittenschüssel
- Glasfaseranschluss ist beauftragt

???????? ??????????: 24067022 - 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 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. Wörth/Karlsruhe. Weiterhin ist Mörzheim durch Buslinien verkehrlich angebunden. Der nächste Bahnhof ist in Landau, etwa sechs Kilometer von Mörzheim entfernt.



???????? ??????????: 24067022 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 285.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. 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.

???????? ??????????: 24067022 - 76829 Landau in der Pfalz / Mörzheim – Mörzheim

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

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

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7 ?????? ?????????? ??????????  
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)