

Landau in der Pfalz / Arzheim

# RESERVIERT - Außergewöhnliches Anwesen für modernes und individuelles Wohnen

????????? ??????????: 24067011



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

????? ??????: 1.450.000 EUR • ??????????: ca. 331,8 m<sup>2</sup> • ?????????: 11 • ??????? ??: 705 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24067011 - 76829 Landau in der Pfalz / Arzheim

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

???????? ??????????: 24067011 - 76829 Landau in der Pfalz / Arzheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24067011	????? ???????	1.450.000 EUR
????????????	ca. 331,8 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	11		
?????????	4		
????? ?????????????	2018		
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ?????????????	????????? ?????????????	???????? ??????????
		????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24067011 - 76829 Landau in der Pfalz / Arzheim

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

????????????	????????????	????????????????	BEDARF
????????????	??????????	????????????	
????? ???????????	??????	???????? ???????	59.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????	20.06.2034	????????????	
????????????????		????????????	B
?????????? ??		????????????	
????? ???????????	??????	??????????	
		????? ?????????????	2018
		?????????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

???????? ??????????: 24067011 - 76829 Landau in der Pfalz / Arzheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24067011 - 76829 Landau in der Pfalz / Arzheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24067011 - 76829 Landau in der Pfalz / Arzheim

?? ?????????



??????? ???????: 24067011 - 76829 Landau in der Pfalz / Arzheim

?? ????????



??????? ???????: 24067011 - 76829 Landau in der Pfalz / Arzheim

?? ????????



???????? ??????????: 24067011 - 76829 Landau in der Pfalz / Arzheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24067011 - 76829 Landau in der Pfalz / Arzheim

?? ?????????



??????? ???????: 24067011 - 76829 Landau in der Pfalz / Arzheim

?? ????????



**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)

??????? ???????: 24067011 - 76829 Landau in der Pfalz / Arzheim

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

Ruhig am Ortsrand von Arzheim gelegen, steht dieses moderne Holzhaus auf einem ca. 705 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Ein passender Stakenzaun begrenzt das sonnige Grundstück. Dieses ökologisch und intelligent gebaute Doppelhaus lässt wohnen in getrennten und gemeinschaftlichen Räumen zu. Jeder wohnt spiegelbildlich in seiner Hälfte mit Küche, Wohn-/Esszimmer, Gästebad und Technikraum im Erdgeschoss und Schlafzimmer mit Ankleide, zwei Zimmer mit Galerie sowie Bad im Obergeschoss. Gemeinschaftlich ist der Hauseingangsbereich, der jedem Zutritt in seine Hälfte verschafft sowie ein darüberliegender Gemeinschaftsraum im Obergeschoss, der ebenso von beiden Häusern erreichbar ist. Zudem gibt es einen gemeinschaftlichen Innenhof, wobei die Terrassen auf der Ost- und Westseite individuelle Rückzugsorte sind. Der gespiegelte, identische Grundriss sorgt für eine harmonische Raumaufteilung und ermöglicht eine flexible Nutzung der Räume, wobei jede der beiden Doppelhaushälften individuell gestaltet ist. Gemeinsam haben beide die Vintage-Ästhetik alter Industriebauten. Eisensäulen im Wohn-/Essbereich stützen sichtbare T-Träger, die 3,15 m hohe Decke im Erdgeschoss verleiht den Räumen ein großzügiges Raumgefühl während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgt. Auch das Interieur, die Küchen, Lampen und Armaturen spiegeln diesen Vintagestil wieder. Die Holzzinnentreppe auf der einen Seite, die geölte Stahltreppe auf der anderen Seite verbinden die Etagen auf elegante Weise. Einfache Elemente, wie das offen sichtbare Konstruktionsholz in der Decke, die Fertigfassade aus Lärchenholz, die Betonplatte im Innenhof, der Zementestrich ohne Bodenbelag im Erdgeschoss verleihen dem Haus seinen eigenen Charakter. Hervorzuheben sind jedoch die aufwändig gearbeiteten Details wie die rahmenlosen, bündig eingearbeiteten Innentüren, Lehmputzwände, die Außenbeschattung der hohen Fenster sowie der Bürstenputz an den Wänden im Innenhof. Im Außenbereich beeindruckt die Immobilie mit einem gemeinschaftlichen Innenhof mit überdachtem Freisitz. Die Vorbereitung für eine Sauna und Outdorküche bietet die Möglichkeit, den Innenhof nach individuellen Wünschen zu gestalten. Das Haus wurde mit natürlichen Baustoffen wie Lehmputz und ökologischer Farbe gebaut und zeichnet sich durch eine hohe Energieeffizienz aus. Die Gasheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Des Weiteren verfügt die Immobilie über 3 Stellplätze und ist komplett eingefriedet. Die Ausstattung und die durchdachte Raumkonzeption machen dieses Haus zu einem wahren Juwel für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem einzigartigen Zuhause sind, denn Sie finden hier ein Gebäude, das flexibel genug ist, sich anzupassen, wenn sich Lebenssituationen ändern.

??????? ???????: 24067011 - 76829 Landau in der Pfalz / Arzheim

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

- zwei Küchen
- gespiegelter, identischer Grundriss in beiden Häusern
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- lichte Deckenhöhe im Erdgeschoss: 3,15 m
- 3-fach verglaste Holzfenster
- elektrische Zipscreens an allen Fenstern (außer Schlaf- und Gemeinschaftszimmer)
- Dielenboden im Obergeschoss
- Holz-Innentreppe im linken Haus
- Stahl-Innentreppe im rechten Haus
- Alarmanlage
- Innenhof
- überdachter Freisitz
- Vorbereitung für Sauna und Küche im Außenbereich
- Garten
- zwei Terrassen in Ost- und Westausrichtung
- Balkon
- Holzhaus mit natürlichen Baustoffen
- Lehmputz und ökologische Farben
- Gasheizung
- 3 Stellplätze
- komplett eingefriedet

??????? ???????: 24067011 - 76829 Landau in der Pfalz / Arzheim

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

An der südlichen Weinstraße, westlich von Landau liegt der Ort Arzheim. Arzheim ist ein Stadtteil von Landau mit dörflichem Charakter. Mit seinen ca. 1.500 Einwohnern liegt das Dorf in einem der schönsten Weingebiete Deutschlands, welches zu den wärmsten Regionen zählt. Arzheim sticht nicht nur mit seinem Weingebiet heraus, sondern auch mit der Lage des Ortes am Fuße eines Kalkhügels, der als „Kleine Kalmit“ bekannt ist. Von hier aus kann man den herrlichen Blick auf die Burgen der Umgebung und die Rheinebene genießen. Wunderschöne Rad- und Wanderwege lassen sich von hier aus erkunden. Für das leibliche Wohl ist in Arzheim gesorgt. Ebenso steht Ihnen ein Tante Emma Laden für die Lebensmittel des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Für die Kleinsten in der Gemeinde gibt es einen kommunalen Kindergarten und eine Grundschule. Verkehrsanbindung Mit der nah gelegenen B10 erreicht man in wenigen Kilometern die A65 mit direkten Auffahrten in Richtung Ludwigshafen/Mannheim bzw. Wörth/Karlsruhe. Weiterhin ist Arzheim durch Buslinien nach Landau verkehrlich angebunden.

??????? ???????: 24067011 - 76829 Landau in der Pfalz / Arzheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 59.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 24067011 - 76829 Landau in der Pfalz / Arzheim

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

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

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)