

Landau in der Pfalz – Landau

Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Einbauküche, Wintergarten und Garage

????????? ??????????: 24067034



www.von-poll.com

???? ??????: 289.000 EUR • ??????????: ca. 128,47 m² • ?????????: 4 • ?????? ????: 269 m²

??????? ???????: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

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

???????? ??????????: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24067034	????? ???????	289.000 EUR
????????????	ca. 128,47 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
?????????	1		
????? ??????????????	1965		
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	????????
		?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ?????????????	253.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.11.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1965

???????? ??????????: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

?? ?????????



???????? ??????????: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

?? ?????????



???????? ??????????: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

?? ?????????



???????? ??????????: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

?? ?????????



???????? ??????????: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

?? ?????????



???????? ??????????: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

?? ?????????

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

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

??????? ???????: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1965, das sich auf einem ca. 251 m² großen, sonnigen Grundstück befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 128 m² 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.

???????? ??????????: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

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

- 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

??????? ???????: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

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

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.

??????? ???????: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 253.20 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

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

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

Sonja Doppler

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com