

Landau in der Pfalz – Landau

# Attraktive, ruhig gelegene Erdgeschosswohnung mit Balkon und Stellplatz im Herzen von Landau

CODICE OGGETTO: 25067016



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

PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118,91 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25067016                  |
| Superficie netta    | ca. 118,91 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 3                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 2000                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera     |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 445.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

CODICE OGGETTO: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale pesante |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 20.06.2028           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 97.00 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2000                                |

CODICE OGGETTO: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

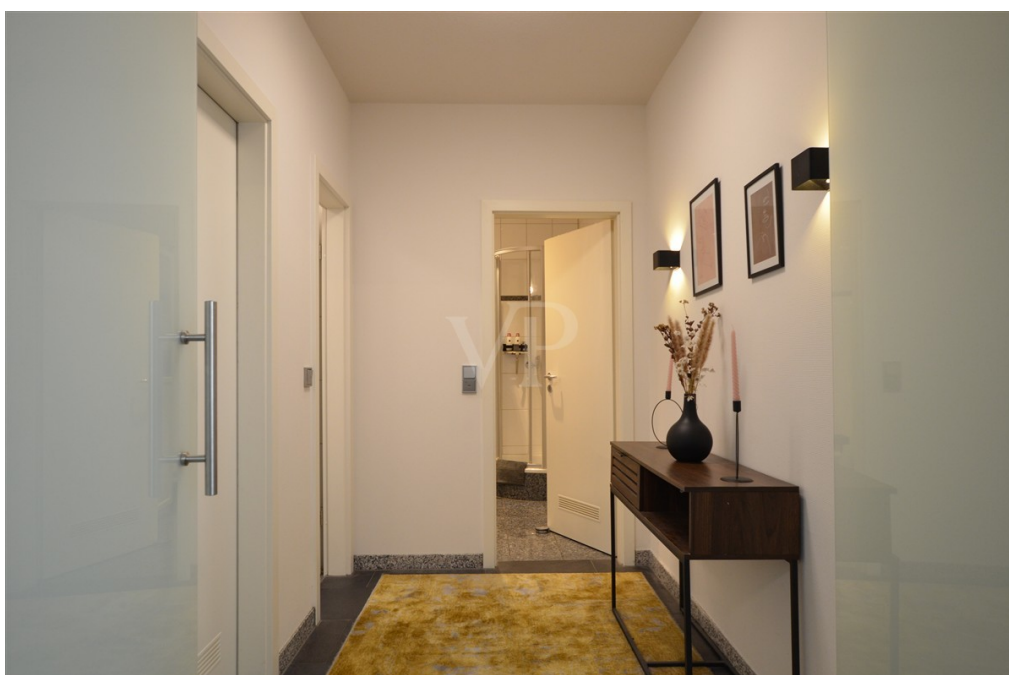
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La proprietà



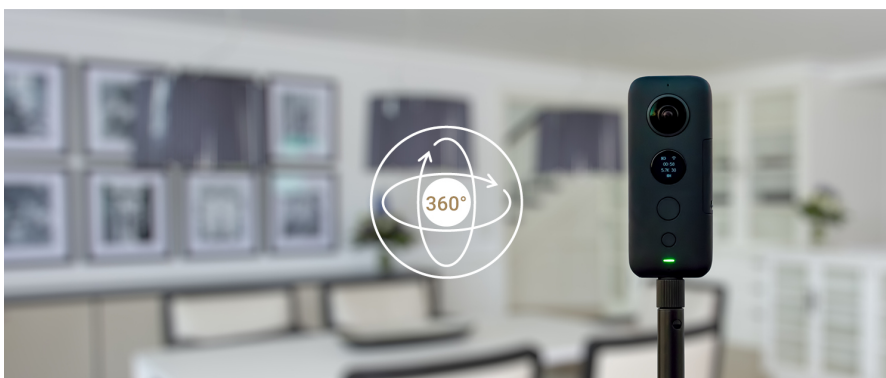


CODICE OGGETTO: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La proprietà



**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)



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

**CODICE OGGETTO: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

## Una prima impressione

Im Herzen der Innenstadt präsentiert sich diese attraktive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup> als idealer Rückzugsort für anspruchsvolles Wohnen. Hier wohnen Sie ruhig und dennoch zentral. Alles ist fußläufig erreichbar – Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Fußgängerzone und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch das kulturelle Angebot und die Festlichkeiten in der Innenstadt können bequem zu Fuß erreicht werden, ohne dabei auf die Ruhe zu Hause zu verzichten.

Durch ein elektrisch zu öffnendes Hofeingangstor gelangen Sie bequem in den Hof und somit zu Ihrem Stellplatz.

Im hinteren Bereich des Hofes liegt der Eingangsbereich des Hauses. Durchs Treppenhaus, vorbei am Aufzug, kommen Sie ebenerdig zur Wohnung.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele. Rechter Hand liegt ein helles Zimmer, das aktuell als Büro genutzt wird und sich ebenso gut als Gäste- oder Kinderzimmer eignet. Im weiteren Verlauf der Diele befindet sich ebenfalls auf der rechten Seite das gemütliche Schlafzimmer, das mit seiner angenehmen Größe und wohnlichen Atmosphäre überzeugt. Das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum nach Westen ausgerichteten Balkon, einem Rückzugsort im Freien, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Dieser ist ebenfalls vom Wohn-/Essbereich zugänglich.

Von der Diele aus gelangen Sie über drei Stufen in den offen gestalteten Wohn-/Essbereich, der eine harmonische Verbindung von Kochen, Essen und Wohnen schafft. Die Einbauküche vereint Komfort und Alltagstauglichkeit und präsentiert sich in einem zeitlosen Gauraum. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre, während die hohen Decken ein luftiges Raumgefühl schaffen.

An den Wohnbereich schließt sich ein kleiner Flur an, von dem aus drei weitere Räume zugänglich sind: das innenliegende Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum mit zusätzlichem Stauraum. Hier ist auch die Waschmaschine untergebracht.

Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die gemeinsam mit dunkelgrauen Fliesen ein modernes, einheitliches Erscheinungsbild erzeugt. Doppelt verglaste Kunststofffenster sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und gute Energieeffizienz. Im Wohn-/Essbereich sorgen elektrische Rollläden für Bequemlichkeit.

Zwei Kellerräume runden das Angebot ab.

Hochwertige Ausstattungsmerkmale, eine durchdachte Raumaufteilung und ein ruhiges, stilvolles Ambiente prägen das Wohnkonzept dieser Wohnung - ideal für alle, die zentrale Lage und modernes Wohnen miteinander verbinden möchten.



**CODICE OGGETTO: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche in grauen Tönen
- innenliegendes Bad mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- hohe Decken im Wohn-/Essbereich (3,31 m)
- Raumhöhe in Flur, Schlafzimmer und Zimmer 2,74 m
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden im Wohn-/Essbereich
- manuelle Rollläden an den restlichen Fenstern/Türen
- Fußbodenheizung
- Balkon in West-Ausrichtung
- Aufzug
- 2 Kellerräume
- 1 Stellplatz im Hof
- elektrisches Hoftor
- zentral in der Innenstadt
- ruhige Lage
- Wohnungseigentümergeinschaft mit 28 Einheiten
- Gas-Zentralheizung
- Full-Service
- Trockenraum im Keller
- Fahrradunterstand im Hof

**CODICE OGGETTO: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

## Tutto sulla posizione

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 zukunftssträchigsten 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.

**CODICE OGGETTO: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7, 76829 Landau

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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