Landau in der Pfalz – Landau

# Familienfreundliche, energieeffiziente Stadtvilla mit moderner Ausstattung und schönem Grundriss

***Objektnummer: 25067026***

www.von-poll.com

**KAUFPREIS:** 898.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 176,94 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 768 m²

**Objektnummer: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25067026 |
| Wohnfläche | ca. 176,94 m² |
| Zimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2010 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 898.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Fertigteile |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin |

**Objektnummer: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern | Endenergie-verbrauch | 37.84 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 06.09.2035 | Energie-Effizienzklasse | A |
| Befeuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 2010 |

**Objektnummer: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

# Ein erster Eindruck

Diese moderne Stadtvilla bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 177 m² auf einem ca. 680 m² großen Grundstück viel Raum für entspanntes Wohnen. Die Immobilie wurde im Jahr 2010 in Fertigbauweise errichtet und steht für zeitgemäßen Wohnkomfort sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung und praktischen Details schafft ein angenehmes Wohnambiente für Familien sowie alle, die Wert auf Raum und Komfort legen.
Das Haus verfügt über insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer zur individuellen Nutzung. Zwei moderne Badezimmer bieten ausreichend Komfort und ermöglichen auch an hektischen Tagen einen reibungslosen Ablauf. Bodentiefe, dreifach verglaste Kunststofffenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle Wohnatmosphäre. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und ermöglichen eine individuelle Lichtregulierung. Hochwertige Fliesen im Erdgeschoss und pflegeleichtes Laminat im Obergeschoss runden das ansprechende Erscheinungsbild ab. In beiden Etagen sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Das Haus wird umweltfreundlich und effizient über Fernwärme beheizt, was zu niedrigen Betriebskosten beiträgt.

Das Haus begrüßt Sie im Erdgeschoss mit einer Deckenhöhe von ca. 2,8?m, was ein angenehmes Raumgefühl schafft. Von der großzügigen Diele, von der aus alle Bereiche des Hauses direkt zugänglich sind, gelangen Sie ins offen gestaltete Wohn-/Esszimmer. Dieses bildet das Herzstück des Hauses und ist mit bodentiefen Fenstern ausgestattet, welche einen wunderschönen Blick ins Grüne bieten. Ein Kaminofen sorgt an kühleren Tagen für zusätzliche Behaglichkeit. Die direkt an den Essbereich angrenzende Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die viel Arbeitsfläche sowie Stauraum bietet – ideal für geselliges Beisammensein. Sie lädt geradezu zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss ein Zimmer, das beispielsweise als Büro genutzt werden könnte, das Gäste-WC, ein funktionaler Abstellraum sowie ein Technikraum mit Anschlussmöglichkeiten für Ihre Waschmaschine und den Trockner.
Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, das mit einer Deckenhöhe von ca. 2,6?m einen angenehmen Rückzugsort schafft. Hier stehen Ihnen das Schlafzimmer mit Ankleide und direktem Zugang in das hell geflieste Tageslichtbad zur Verfügung. Das Bad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Zwei weitere Zimmer und ein Duschbad stehen weiterhin zur Verfügung. Ein weiterer Abstellraum auf dieser Etage sorgt für Ordnung und Platz für Alltägliches.

Das Grundstück besticht durch den gepflegten, vollständig eingefriedeten Garten in

Westausrichtung. Genießen Sie sonnige Nachmittage und erholsame Stunden auf der überdachten Terrasse, die mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist und angenehmen Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung bietet. Die 6 m³ Wasserzisterne unterstützt die Gartenbewässerung.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählt die geräumige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor, die auch viel Platz für Fahrräder und Gartengeräte bietet. Die Zufahrt erfolgt über einen privaten Weg (anteilig 88?m²).

Die moderne Architektur des Hauses, kombiniert mit der attraktiven Raumaufteilung und dem angenehmen Wohnumfeld, spricht für sich und macht die Immobilie zu einem zeitgemäßen Zuhause für individuelle Ansprüche.

**Objektnummer: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

# Ausstattung und Details

- Fertighaus der Firma Okal
- Einbauküche
- Deckenhöhe im EG: ca. 2,8 m
- Deckenhöhe im OG: ca. 2,6 m
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (innen weiß und außen grau)
- bodentiefe Fenster
- elektrische Rollläden
- Kaminofen
- Fußbodenheizung in beiden Etagen
- Fliesen im EG, Laminat im OG
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Gäste-WC
- 2 Bäder
- Abstellraum im EG und OG
- Technikraum mit Waschmaschinenanschluß
- Garten in West-Ausrichtung
- Garten komplett eingefriedet
- Terrassenüberdachung mit elektrischer Markise
- 6 m³ Wasserzysterne
- großzügie Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- Fernwärme
- Privatweg (anteilig 88 m²)

**Objektnummer: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

# Alles zum Standort

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 zukunftsträchtigsten 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.

**Objektnummer: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 37.84 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

**Objektnummer: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz
Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com