

Landau in der Pfalz - Landau

# Wollmesheimer Höhe - Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Klinkerfassade, kleinem Garten und Garage

Objektnummer: 25067038



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

**KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207,64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 522 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25067038 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25067038 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

## Auf einen Blick

Objektnummer	25067038	Kaufpreis	598.000 EUR
Wohnfläche	ca. 207,64 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1978		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage		

Objektnummer: 25067038 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	223.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.10.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25067038 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25067038 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25067038 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25067038 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25067038 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

## Die Immobilie



**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)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25067038 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

## Die Immobilie

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)

**Objektnummer: 25067038 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige, in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 228 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Wohnwünsche. Ursprünglich 1978 als Bungalow gebaut, wurde das Dachgeschoss einige Jahre später ausgebaut. Das Grundstück umfasst ca. 522 m<sup>2</sup> und lädt zur Gestaltung eines eigenen grünen Bereichs ein. Die ruhige Lage in einer Anliegerstraße sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld und eine entspannte Atmosphäre.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt sechs Zimmern und drei Bädern, sodass allen Bewohnern und Gästen ausreichend Komfort zur Verfügung steht.

Im Erdgeschoss finden Sie die Küche (Einbauküche im Kaufpreis enthalten), die Ihnen die Möglichkeit bietet, sofort mit dem Kochen zu beginnen. Vom angrenzenden, großzügigen Wohn-/Essbereich gelangen Sie auf die Terrasse in Süd-Ost-Ausrichtung. Hier können Sie die ersten Sonnenstrahlen am Morgen genießen und profitieren von einer optimalen Kombination aus Sonnenstunden am Morgen und angenehmer Helligkeit bis in den frühen Nachmittag. Der angrenzende kleine Garten mit praktischer Gartenbewässerung lädt dazu ein, die Zeit im Freien ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Weiterhin befinden sich auf dieser Etage das Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer zur individuellen Nutzung, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie das Gäste-WC.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen ein Duschbad sowie zwei Zimmer, wobei eines davon ein Durchgangszimmer ist, zur Verfügung.

Das Haus ist komplett unterkellert. Hier befinden sich der Heizraum (Gasheizung von 2023), ein Duschbad und fünf Kellerräume, wobei zwei davon wohnlich ausgebaut sind. Praktisch ist hier der separate Zugang von außen direkt ins Untergeschoss.

Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen eine Garage mit elektrischem Tor zur Verfügung, die einen bequemen und wetterunabhängigen Zugang ins Haus bietet. Die Überdachung bietet ebenso Platz für ein weiteres Fahrzeug.

Mit insgesamt sechs Zimmern eröffnet dieses Einfamilienhaus vielfältige Möglichkeiten für die Nutzung als großzügiges Familienheim, für Homeoffice oder individuelle Hobbys. Die Kombination aus ausreichend Platz, gut durchdachter Raumaufteilung und einer ruhigen Lage in einer Anliegerstraße mit fußläufigem Weg zu Kindergarten und Grundschule bietet dieses Haus beste Voraussetzungen für angenehmes Wohnen. Der baujahrestypische Zustand bietet zudem die Möglichkeit Ihre eigenen Wünsche zu verwirklichen.

**Objektnummer: 25067038 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau**

## **Ausstattung und Details**

- Einbauküche
- doppelt verglaste Holzfenster aus 1978
- Bad mit Badewanne und Dusche im EG
- Duschbad im UG und DG
- Gäste-WC
- Bodenbelag mit Fliesen, Parkett, Laminat und Teppichboden
- doppelt verglaste Holzfenster aus Baujahr
- manuelle Rollläden
- elektrische Rollläden im Wohn-/Essbereich (nachgerüstet)
- Terrasse in Süd-Ost-Ausrichtung
- kleiner Garten
- Gartenbewässerung
- Garage mit elektrischem Tor
- Carport
- Gasheizung von Viessmann von 2023
- Anliegerstraße
- 24iger Poroton Außenmauerwerk mit Klinkerfassade

**Objektnummer: 25067038 - 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: 25067038 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25067038 - 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](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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