Landau in der Pfalz / Nußdorf

Außergewöhnliches Anwesen - Modernes Wohnen in historischen Gemäuern

Objektnummer: 25067027

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 459 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 461 m²

Objektnummer: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

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

Objektnummer: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25067027
Wohnfläche	ca. 459 m²
Zimmer	10
Badezimmer	4
Baujahr	1900
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 56 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.07.2025
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	193.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Immobilienofferte: Hier haben Sie die Möglichkeit, zwei eigenständige und zugleich miteinander verbundene Wohnhäuser auf einem gemeinsamen Grundstück mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 459 m² zu erwerben. Das gesamte Anwesen verfügt über zehn Zimmer, mit vier Küchen und vier Bädern und bietet dank zweier Stellplätze, einem idyllischen Innenhof sowie einem separaten Kellerraum höchsten Nutzungskomfort.

Das vordere Haus, ursprünglich aus dem Jahr 1900, besteht aus zwei Wohneinheiten: eine 2-Zimmer-Wohnung (ca. 80 m²) im Erdgeschoss und eine 4-Zimmer-Maisonnettewohnung (ca. 131m²) im Ober- und Dachgeschoss, jeweils mit eigenem Eingang.
Die Maisonnettewohnung erfuhr im Jahr 2010 eine umfassende Renovierung. Dabei wurden sowohl das Dach (inklusive Dachstuhl, Dämmung und Ziegel), als auch die Elektro- und Wasserleitungen sowie sämtliche sanitären Anlagen erneuert. Auch die Wand- und Bodenbeläge, Heizkörper und Heizung wurden vollständig modernisiert. 2023 wurde die Wohnung im Erdgeschoss renoviert. Dabei wurden die Fenster, Sanitär, Wand- und Bodenbeläge sowie die Heizkörper erneuert.
Die Ausstattung beider vorhandener Einbauküchen ist zeitgemäß und spricht sowohl Familien als auch Mehrgenerationenhaushalte oder auch zur Vermietung an. Die Bäder im vorderen Haus sind modern gestaltet. Im Erdgeschoss sorgt ein robuster Vinylboden kombiniert mit Fliesen für eine angenehme Atmosphäre, während im Ober- und Dachgeschoss Dielenboden zur Anwendung kommt. 1979 wurden im Obergeschoss doppelt verglaste Kunststofffenster mit Klappläden verbaut, die weiterhin für gute Isolierung sorgen. Im Erdgeschoss wurden 2023 3-fach verglaste Fenster eingebaut. Für Wärme sorgt eine Gaszentralheizung aus 2010.

Das hintere Gebäude – eine umgewidmete, ehemalige Scheune – repräsentiert ein eindrucksvolles Beispiel gelungener Sanierung historischer Substanz. Massives Sandsteinmauerwerk an der Außenwand trifft auf moderne Dreifachverglasung (Erdgeschoss) sowie Kunststoff-Dachflächenfenster mit zusätzlicher Verdunklung. In diesem Gebäude befindet sich die dritte Einheit, einem Loft mit Galerie (ca. 147m²) und dem dazugehörigen Dachgeschoss (ca. 75m²). Ergänzt wird diese Einheit durch einen separat zugänglichen Bereich mit Fußbodenheizung im Nebengebäude (ca. 26 m²), welcher zum Ausbau vorbereitet ist. Ein besonderes Highlight stellt die idyllische Dachterrasse mit direktem Zugang zur Sauna mit Infrarotkabine dar, die 2020 installiert wurde.

Das Dach wurde 2014 erneuert samt Dämmung und Ziegeldeckung, wobei auf der Westseite neue, auf der Ostseite original erhaltene Ziegel verwendet wurden. Die umfangreiche Modernisierung im selben Jahr umfasste Fenster, Elektrik, Wasserleitungen, Bäder, Wand- und Bodenbeläge sowie die Gaszentralheizung. Die vorhandene Photovoltaikanlage aus 2014 unterstützt eine nachhaltige Energieversorgung. Die Wohnetage ist mit Vinylboden und einem Kaminofen ausgestattet, der für eine angenehme Raumtemperatur sorgt.

Das Grundstück selbst misst ca. 461 m² und integriert harmonisch die Stellplätze sowie den Hofbereich. Ein Kellerraum unter dem vorderen Haus mit allen notwendigen Anschlüssen rundet das Angebot ab.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend sowohl für große Familien, Wohngemeinschaften, als auch zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Die sorgfältige Modernisierung in Kombination mit dem historischen Charme und der vielseitigen Raumaufteilung macht dieses Angebot besonders attraktiv für anspruchsvolle Interessenten.

Objektnummer: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Ausstattung und Details

Zwei Häuser mit Hof und zwei Stellplätzen auf einem Grundstück
Vorderes Haus:
- BJ 1900
- Klinker- und Sandsteinaußenmauerwerk
- 2 Wohneinheiten
- 2010 OG und DG renoviert (Elektro- und Wasserleitungen, Sanitär, Wand- und Bodenbeläge, Heizung und Heizkörper)
- Dach in 2010 erneuert (Dachstuhl, Dämmung, Ziegeln)
- 2023 EG renoviert (Fenster, Sanitär, Wand- und Bodenbeläge, Heizkörper)
- 2 Einbauküchen
- 2 Bäder
- doppelt verglaste Kunststofffenster von 1979 mit Klappläden
- Dachflächenfenster mit Rolläden von 2010
- 3-fach verglaste Fenster im EG von 2023
- Gasheizung von 2010
- Vinylboden und Fliesen im Erdgeschoss
- Dielenboden und Fliesen im 1.OG und DG
Hinteres Haus (ehemalige Scheune):
- BJ 1900
- Sandstein-Außenmauerwerk
- 3-fach verglaste Alufenster im Erdgeschoss
- 2-fach verglaste Kunststoff-Dachflächenfenster mit Rolläden und zusätzlichen Verdunklungsrollos zur Ostseite
- Dach in 2014 erneuert (Dachstuhl, Dämmung, neue Ziegeln zur Westseite und "alte" Ziegeln auf Ostseite
- Photovoltaikanlage von 2014
- 2014 Loft saniert (Dach, Fenster, Elektro- und Wasserleitungen, Bäder, Heizung und Heizkörper, Wand- und Bodenbeläge)
- 2018 DG renoviert (Sanitär, Elektro, Wand- und Bodenbeläge)
- 2 Einbauküchen
- 2 Bäder
- Dachterrasse mit Zugang zu Sauna mit Infrarotkabine von 2020
- Vinylboden
- Kaminofen
- Gasheizung von 2014

3 Wohneinheiten
2 Parkplätze
idyllischer Innenhof
Kellerraum mit Anschlüssen

Objektnummer: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Alles zum Standort

An der südlichen Weinstraße, nördlich von Landau liegt das historische Winzerdorf Nußdorf. Nußdorf 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.
Nußdorf bezaubert nicht nur durch seine herrliche Lage mitten in den Weinbergen am Rande des Haardtgebirges, dem milden Klima, den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten oder dem kulturellen Angebot, sondern auch durch seine Gastfreundschaft. Nußdorf präsentiert sich als attraktive und beliebte Wohngemeinde mit sehr guter Verkehrsanbindung und reizvollen Wohnlagen. Der Weinort verfügt über einen Kindergarten, Grundschule, Bank, Handwerksbetriebe, Weingüter und einem kleinem Supermarkt. Für das leibliche Wohl ist ebenfalls gesorgt.

Verkehrsanbindung
In wenigen Kilometern erreicht man die A65 mit direkten Auffahrten in Richtung Ludwigshafen/Mannheim bzw. Wörth/Karlsruhe. Weiterhin ist Nußdorf durch Buslinien nach Landau verkehrlich angebunden.

Objektnummer: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.7.2025.
Endenergiebedarf beträgt 193.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

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