

Landau in der Pfalz – Landau

Family-friendly, energy-efficient city villa with modern amenities and a beautiful floor plan

Property ID: 25067026



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 898.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 176,94 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 768 m²

Property ID: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

At a glance

Property ID	25067026
Living Space	ca. 176,94 m ²
Rooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	2010
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	898.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Prefabricated components
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace

Property ID: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	37.84 kWh/m²a
Energy certificate valid until	06.09.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

The property



Property ID: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

The property



Property ID: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

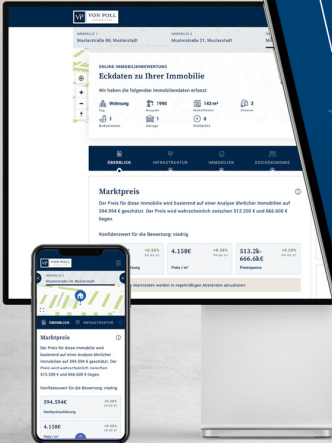
The property



Property ID: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

The property





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

Property ID: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

The property



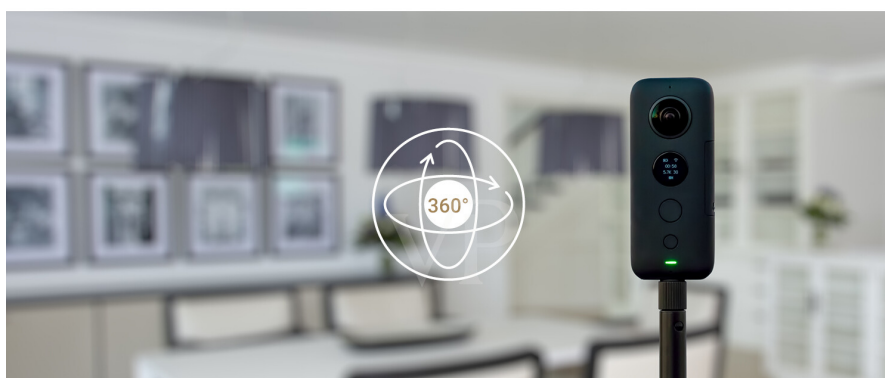
VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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

Property ID: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

A first impression

This modern villa offers ample space for relaxed living with a generous living area of approximately 177 m² on a plot of approximately 680 m². Built in 2010 using prefabricated construction, the property embodies contemporary living comfort and a well-designed floor plan. The combination of high-quality fixtures and practical details creates a pleasant living environment for families and anyone who values space and comfort. The house features a total of five well-proportioned rooms for individual use. Two modern bathrooms provide sufficient comfort and ensure a smooth flow, even on busy days. Floor-to-ceiling, triple-glazed windows allow plenty of natural light to flood the interior, creating a bright and airy atmosphere. Electric roller shutters offer added convenience and allow for individual light control. High-quality tiles on the ground floor and easy-care laminate flooring on the upper floor complete the attractive appearance. Underfloor heating provides comfortable warmth on both floors. The house is heated efficiently and environmentally friendly via district heating, contributing to low operating costs. The house welcomes you on the ground floor with a ceiling height of approximately 2.8 meters, creating a pleasant sense of space. From the spacious entrance hall, which provides direct access to all areas of the house, you enter the open-plan living/dining room. This forms the heart of the home and features floor-to-ceiling windows offering beautiful views of the surrounding greenery. A wood-burning stove provides additional coziness on cooler days. The kitchen, directly adjacent to the dining area, is equipped with modern fitted units offering ample workspace and storage – ideal for entertaining and convivial gatherings. It practically invites you to cook and enjoy meals together. Also located on the ground floor are a room that could be used as an office, a guest WC, a functional storage room, and a utility room with connections for your washing machine and dryer. The staircase leads to the upper floor, which, with its ceiling height of approximately 2.6 meters, provides a comfortable retreat. Here you will find the master bedroom with a dressing room and direct access to the brightly tiled bathroom with natural light. The bathroom is equipped with a bathtub and shower and leaves nothing to be desired. Two further rooms and a shower room are also available. An additional storage room on this floor provides organization and space for everyday items. The property boasts a well-maintained, fully fenced, west-facing garden. Enjoy sunny afternoons and relaxing hours on the covered terrace, which is equipped with an electric awning and offers pleasant protection from direct sunlight. The 6 m³ water cistern supports garden irrigation. Further amenities include the spacious double garage with an electric sectional door, which also offers ample space for bicycles and garden equipment. Access is via a private driveway (88 m² share). The modern architecture of the house, combined with the attractive layout and pleasant living environment, speaks for itself and

makes this property a contemporary home for individual needs.

Property ID: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Details of amenities

- 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 Wasserzisterne
- großzügige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- Fernwärme
- Privatweg (anteilig 88 m²)

Property ID: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

All about the location

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.

Property ID: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Other information

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Property ID: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com