

Landau in der Pfalz / Nußdorf

Exceptional property - Modern living in historic walls

Property ID: 25067027



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 459 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 461 m²

Property ID: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

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

Property ID: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

At a glance

Property ID	25067027	Purchase Price	1.150.000 EUR
Living Space	ca. 459 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Usable Space	ca. 56 m ²
Year of construction	1900	Equipment	Terrace, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

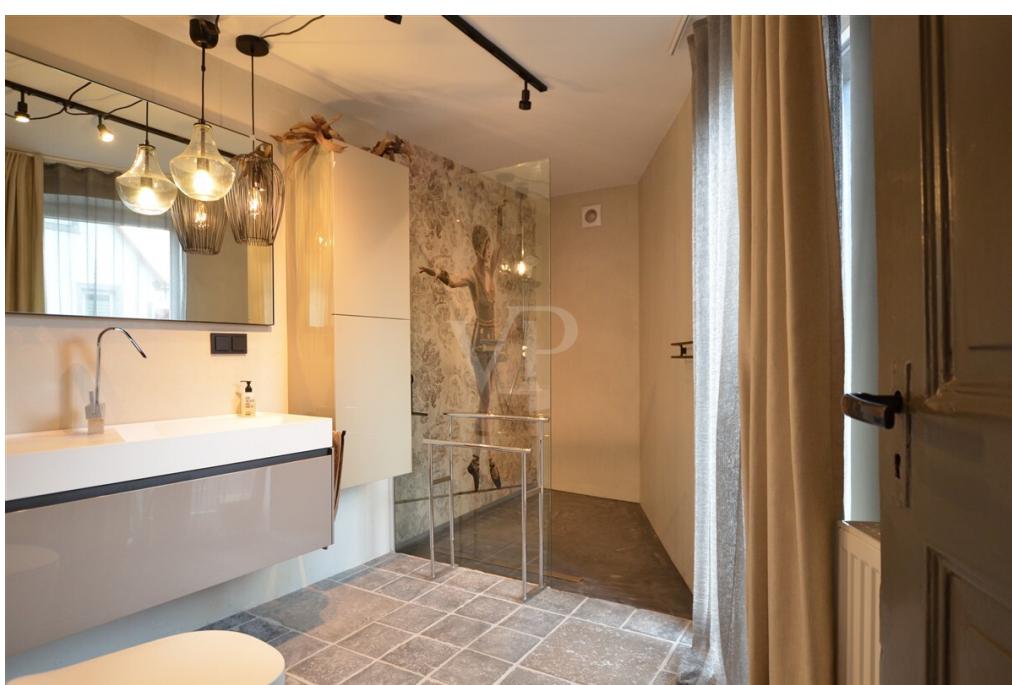
Property ID: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	193.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	29.07.2025	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

The property



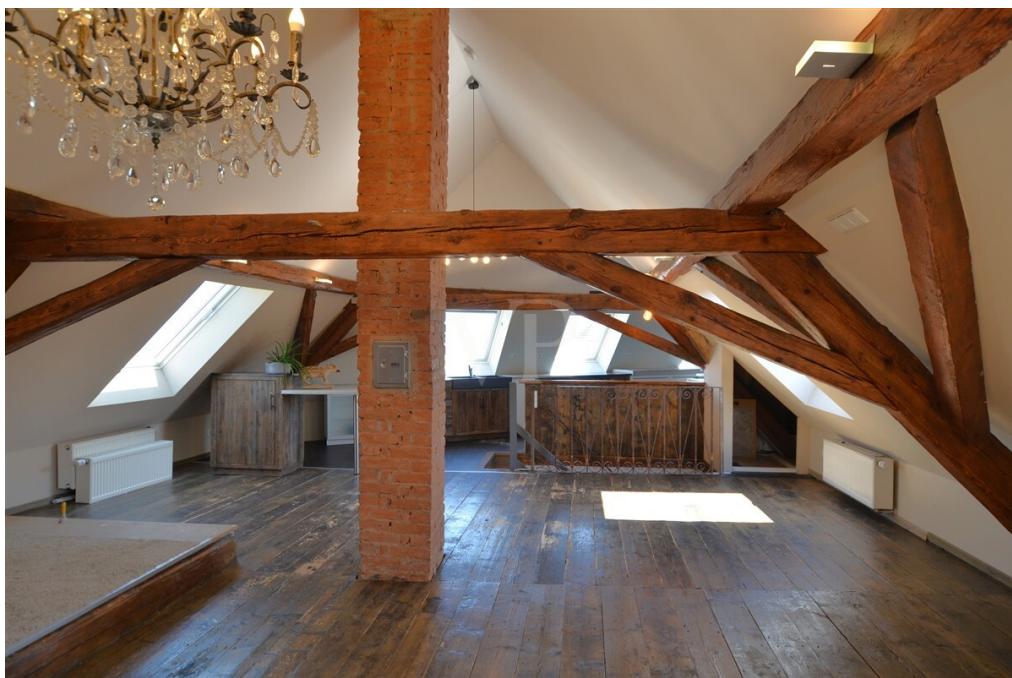
Property ID: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

The property



Property ID: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

The property



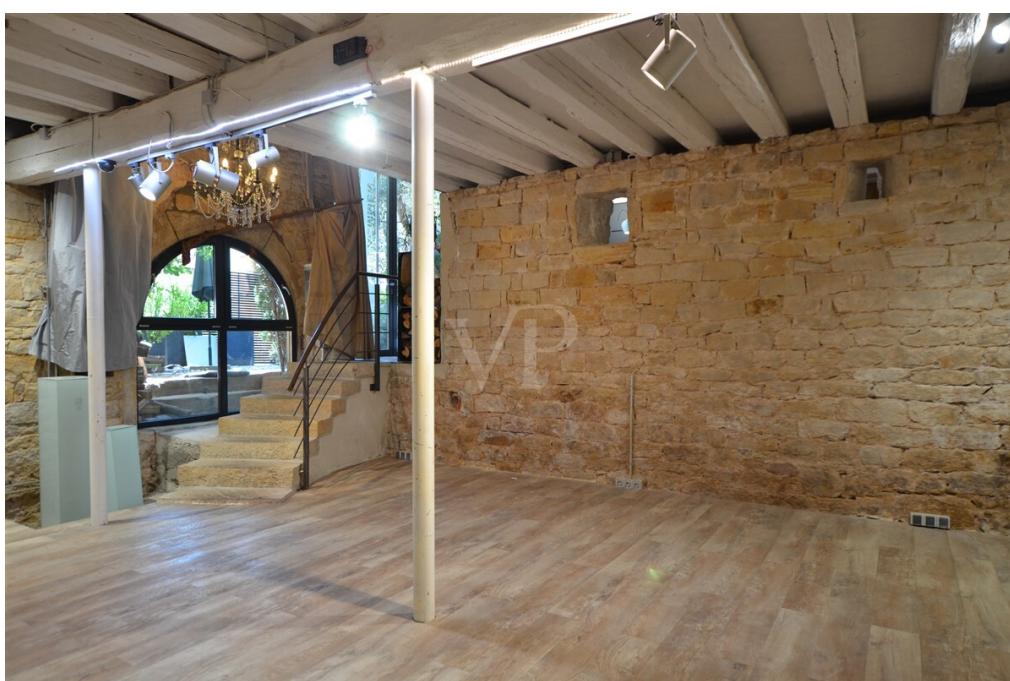
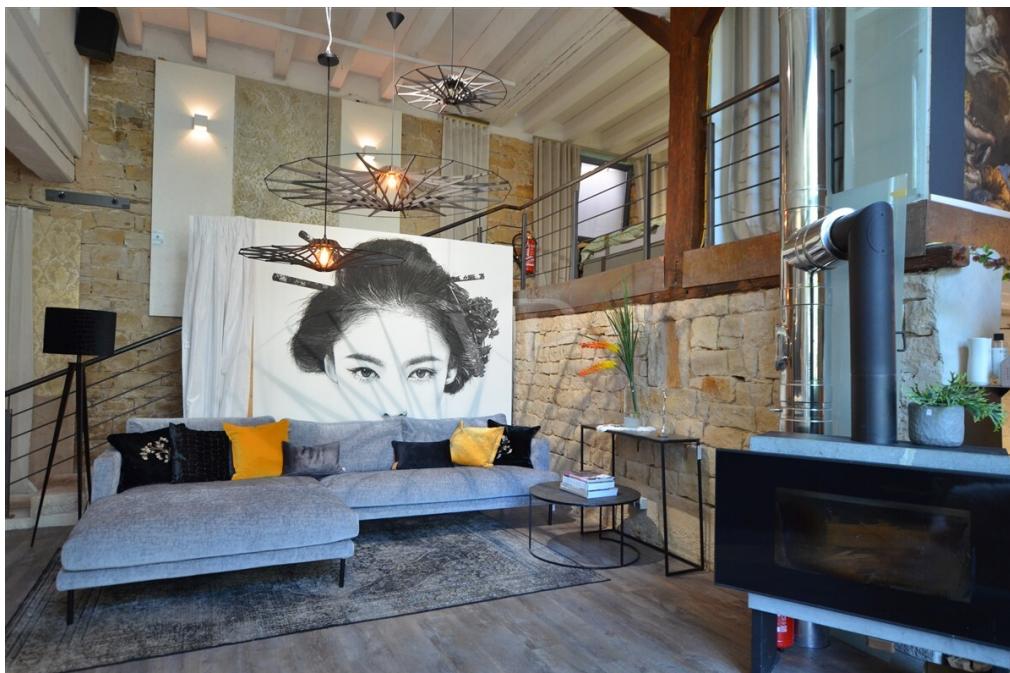
Property ID: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

The property



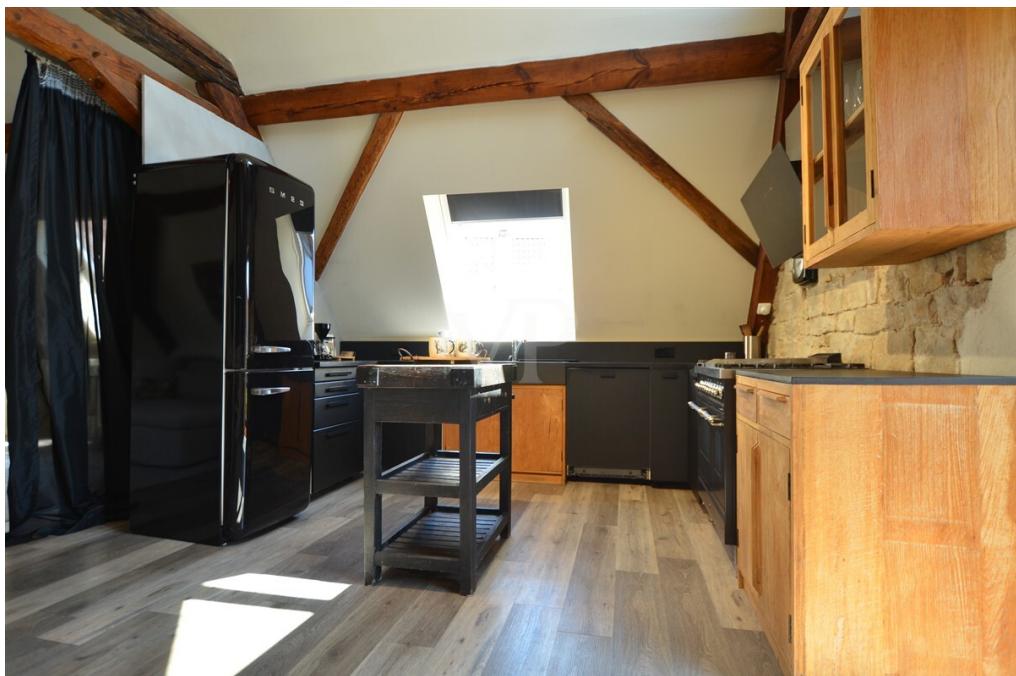
Property ID: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

The property



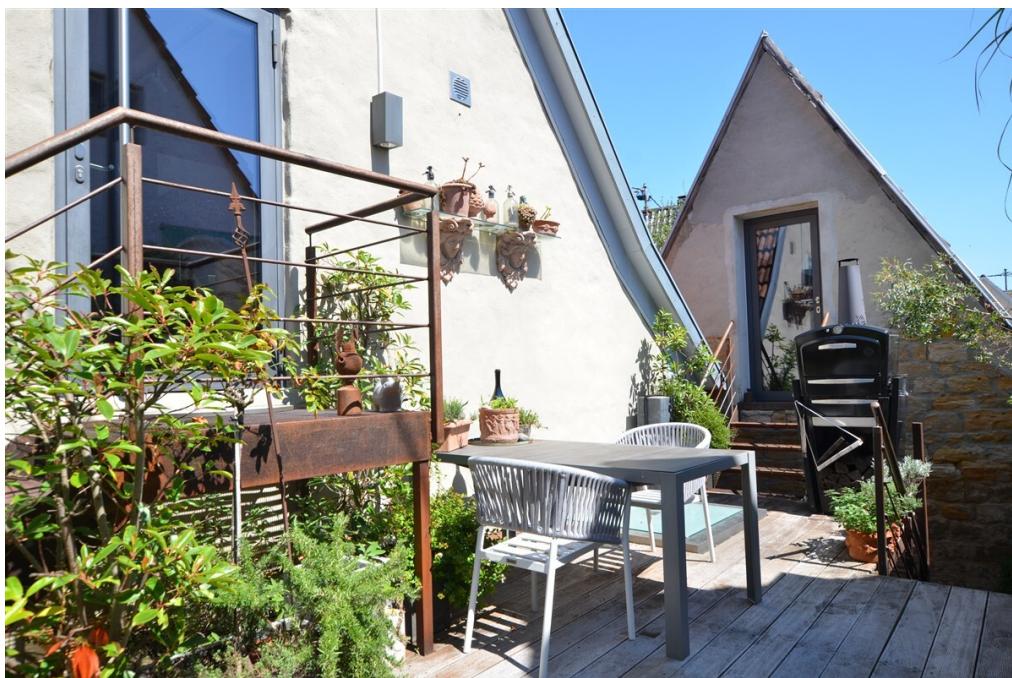
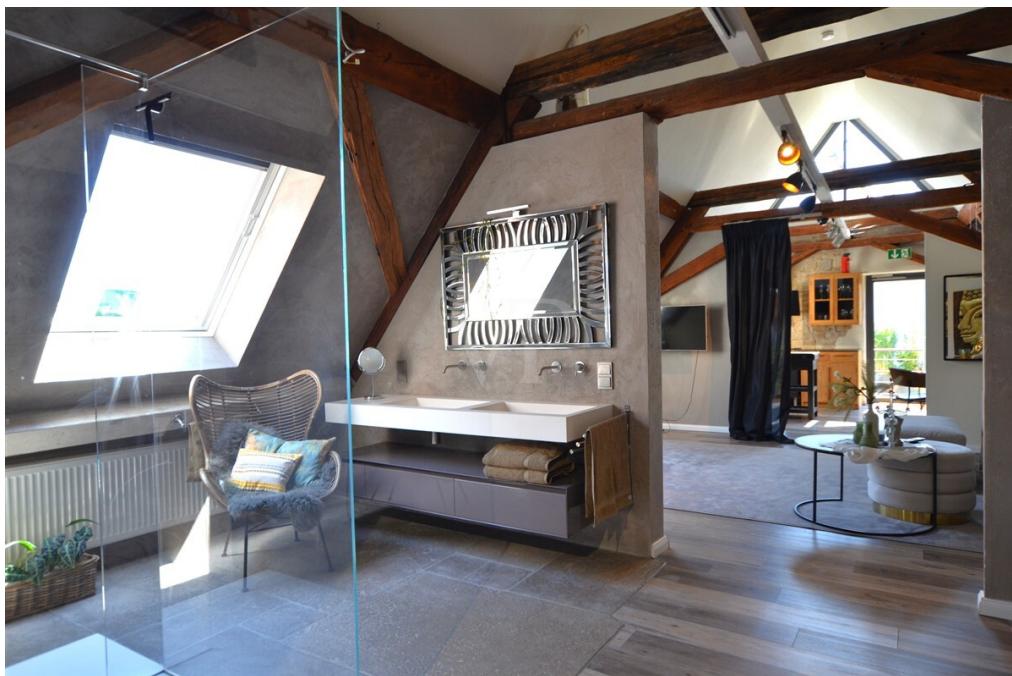
Property ID: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

The property



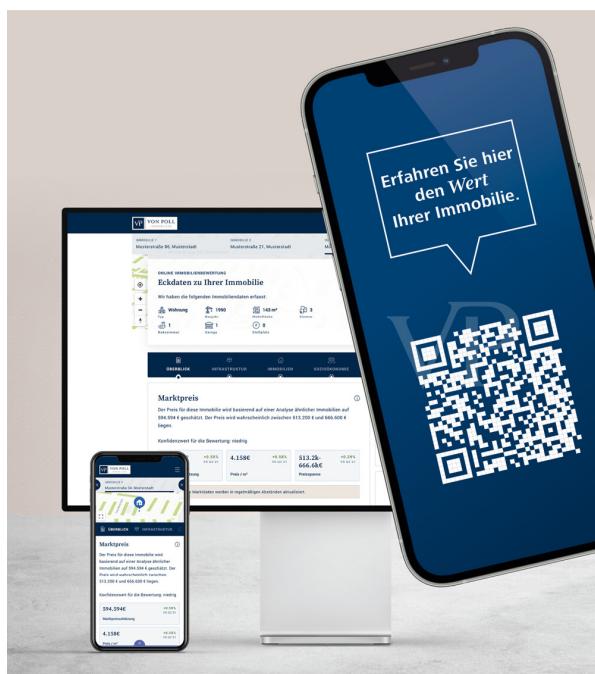
Property ID: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

The property



Property ID: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

The property



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



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

A first impression

Welcome to an exceptional real estate opportunity: Here you have the chance to acquire two independent yet interconnected houses on a shared plot of land with a total living area of approximately 459 m². The entire property boasts ten rooms, four kitchens, and four bathrooms, and offers maximum comfort thanks to two parking spaces, an idyllic courtyard, and a separate cellar. The front house, originally built in 1900, comprises two apartments: a 2-room apartment (approx. 80 m²) on the ground floor and a 4-room maisonette apartment (approx. 131 m²) on the upper and attic floors, each with its own entrance. The maisonette apartment underwent a comprehensive renovation in 2010. This included the complete renewal of the roof (including the roof structure, insulation, and tiles), as well as the electrical and plumbing systems and all sanitary fixtures. The wall and floor coverings, radiators, and heating system were also fully modernized. The ground-floor apartment was renovated in 2023. The windows, sanitary ware, wall and floor coverings, and radiators were all replaced. Both existing fitted kitchens are equipped with modern appliances, making them suitable for families, multi-generational households, or even rental properties. The bathrooms in the front house feature a contemporary design. On the ground floor, durable vinyl flooring combined with tiles creates a pleasant atmosphere, while the upper and attic floors have hardwood floors. Double-glazed PVC windows with shutters were installed on the upper floor in 1979 and continue to provide good insulation. Triple-glazed windows were installed on the ground floor in 2023. A gas central heating system from 2010 provides warmth. The rear building – a converted former barn – represents an impressive example of successful renovation of a historic structure. Solid sandstone masonry on the exterior walls meets modern triple glazing (ground floor) and PVC skylights with integrated blackout blinds. This building contains the third unit: a loft with a gallery (approx. 147 m²) and an adjoining attic (approx. 75 m²). This unit is complemented by a separately accessible area with underfloor heating in the adjacent building (approx. 26 m²), which is prepared for conversion. A particular highlight is the idyllic roof terrace with direct access to the sauna with infrared cabin, installed in 2020. The roof was renewed in 2014, including insulation and tile covering, with new tiles used on the west side and original tiles preserved on the east side. Extensive modernization in the same year included windows, electrical wiring, plumbing, bathrooms, wall and floor coverings, and the gas central heating system. The existing photovoltaic system from 2014 supports a sustainable energy supply. The living area features vinyl flooring and a wood-burning stove, which ensures a comfortable room temperature. The property itself measures approximately 461 m² and harmoniously integrates the parking spaces and courtyard. A basement room beneath the front house, complete with all necessary connections, rounds out the offering. This property is ideally



VON POLL
REAL ESTATE

suited for large families, shared living arrangements, or for combining living and working. The careful modernization, combined with its historic charm and versatile layout, makes this property particularly attractive to discerning buyers.

Property ID: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Details of amenities

Zwei Häuser mit Hof und zwei Stellplätzen auf einem Grundstück

Vorderes Haus:

- BJ 1900
- Klinker- und Sandsteinäußenmauerwerk
- 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-Außmauerwerk
- 3-fach verglaste Alufenster im Erdgeschoss
- 2-fach verglaste Kunststoff-Dachflächenfenster mit Rolläden und zusätzlichen Verdunklungsrollen 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



VON POLL
REAL ESTATE

3 Wohneinheiten
2 Parkplätze
idyllischer Innenhof
Kellerraum mit Anschlüssen

Property ID: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

All about the location

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.

Property ID: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

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