

Landau in der Pfalz - Landau

Burgenviertel - attraktives 30iger Jahre Haus mit Anbau, Süd-Garten und Sonnenterrasse

Property ID: 25067030



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 589.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 182 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 492 m²

Property ID: 25067030 - 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: 25067030 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

At a glance

Property ID	25067030	Purchase Price	589.000 EUR
Living Space	ca. 182 m ²	House	Single-family house / Detached house
Rooms	5	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1932	Usable Space	ca. 50 m ²
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25067030 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	328.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.03.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1933

Property ID: 25067030 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

The property



Property ID: 25067030 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

The property



Property ID: 25067030 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

The property



Property ID: 25067030 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

The property



Property ID: 25067030 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

The property



Property ID: 25067030 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

The property



Property ID: 25067030 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

The property



Property ID: 25067030 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

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: 25067030 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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: 25067030 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

A first impression

Dieses attraktive Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1932 bietet auf einem ca. 492 m² großen Grundstück vielseitige Wohnmöglichkeiten in einer begehrten Wohnlage. Mit fünf Zimmern, zwei Badezimmern sowie einem individuellen Anbau eignet sich das Objekt ideal für Käufer, die Wert auf eine harmonische Verbindung aus Nutzwert und Komfort legen.

Das Haus wurde im Jahr 1967 um einen Anbau – Zimmer im Erdgeschoss - und eine Doppelgarage erweitert.

Ein besonderes Highlight ist ein weiterer Anbau – die ehemalige Schwimmhalle – aus dem Jahr 1969. Hier befinden sich ein Badezimmer, eine separate Toilette sowie eine Sauna. Das Schwimmbad ist derzeit stillgelegt, eröffnet aber vielfältige Möglichkeiten zur Umgestaltung, sei es zu Fitness- oder Wellnesszwecken oder für andere individuelle Wünsche.

Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, ein helles Esszimmer mit Zugang in den sonnigen Garten sowie ein gemütliches Wohn- und Erkerzimmer. Ein Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss ergänzt das Angebot auf dieser Ebene.

Das Obergeschoss präsentiert sich mit zwei Zimmern sowie einem Tageslichtbad mit Badewanne. Eine sonnige Dachterrasse in Süd-West-Ausrichtung erweitert die Wohnmöglichkeiten und lädt zum Verweilen ein und verspricht ebenso wie der Garten viele Sonnenstunden.

Das teilausgebaute Dachgeschoss aus den 1970er Jahren bietet ein weiteres Zimmer und zusätzlichen Stauraum, der vielseitig genutzt werden kann.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet damit viel Platz für Vorräte, Hobbys oder Technikräume.

Eine massive Holztreppe verbindet das Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss und betont die klassische Bauweise des Hauses. Im gesamten Haus finden sich Pitch-Pine Dielen, Fliesen und Teppichböden. Die doppelt verglasten Holz- und Kunststofffenster sind mit manuellen ebenso wie elektrischen Rollläden ausgestattet. Die charakteristische Biberschwanz-Eindeckung des Daches ist ein weiterer Hinweis auf die klassische Bauweise dieses Hauses. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1995, die für angenehme Temperaturen in allen Wohnbereichen sorgt. Für Ihre Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor zur Verfügung. Zusätzlich bietet der gepflasterte Hof weitere Abstellmöglichkeiten.

Nicht zuletzt überzeugt der sonnige Garten mit Süd-West-Ausrichtung, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es für Freizeitaktivitäten, Gärtnern oder entspannte

Stunden im Freien.

Property ID: 25067030 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

Details of amenities

- Haus BJ 1932
- Anbau und Garage BJ 1967
- Anbau Schwimmhalle BJ 1969
- 2 Bäder (OG und Schwimmhalle)
- Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss (EG)
- doppelt verglaste Holz- und Kunststofffenster mit manuellen und elektrischen Rollläden
- Pitch-Pine Dielen, Fliesen und Teppichboden
- Holztreppe vom EG bis ins DG
- DG in 70er teilausgebaut
- vollunterkellert
- Schwimmbad stillgelegt
- Sauna
- Gas-Zentralheizung von 1995
- Balkon in Süd-West-Ausrichtung
- Garten in Süd-West-Ausrichtung
- gepflasteter Hof
- Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- Biberschwanzeindeckung

Property ID: 25067030 - 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: 25067030 - 76829 Landau in der Pfalz - Landau

Other information

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: 25067030 - 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