

Landau in der Pfalz

# Wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche, Balkon, Tageslichtbad und Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 25067036



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

**PURCHASE PRICE: 235.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 63,01 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25067036 - 76829 Landau in der Pfalz

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

Property ID: 25067036 - 76829 Landau in der Pfalz

## At a glance

Property ID	25067036
Living Space	ca. 63,01 m <sup>2</sup>
Rooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1995
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	235.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25067036 - 76829 Landau in der Pfalz

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	104.47 kWh/m²a
Energy certificate valid until	04.02.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25067036 - 76829 Landau in der Pfalz

## The property





Property ID: 25067036 - 76829 Landau in der Pfalz

## The property



Property ID: 25067036 - 76829 Landau in der Pfalz

## The property



Property ID: 25067036 - 76829 Landau in der Pfalz

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



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25067036 - 76829 Landau in der Pfalz

## 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](http://www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse)

Property ID: 25067036 - 76829 Landau in der Pfalz

## A first impression

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 1995. Mit einer Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> bietet sie ein komfortables und gut durchdachtes Raumangebot, das sich ideal für Singles oder Paare eignet.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich, von dem aus Sie in das offene Wohn-/Esszimmer gelangen. Dieses bietet direkten Zugang zum nach Westen ausgerichteten Balkon, der zu entspannten Stunden in der Nachmittagssonne einlädt.

Das Wohnzimmer ist offen zum Koch- und Essbereich gestaltet. Die Einbauküche bietet sämtliche Geräte und ausreichend Stauraum und ist im Kaufpreis enthalten. Hier wird Kochen zu einer angenehmen Alltagstätigkeit. Ein separater Abstellraum bietet Platz für Vorräte und alltägliche Haushaltsutensilien.

Das funktional geschnittene Schlafzimmer lässt sich flexibel einrichten und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das hell geflieste Tageslichtbad ist mit einer Duschwanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

In den Wohnräumen sorgt ein gepflegter Vinylboden für ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung verfügt über doppelt verglaste Kunststoffenster mit manuellen Rollläden, während die Balkontür mit einem elektrischen Rollladen ausgestattet ist. Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung.

Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Der ebenfalls inkludierte Tiefgaragenstellplatz gewährleistet einen sicheren und komfortablen Abstellplatz für Ihr Fahrzeug. Für den täglichen Komfort steht den Bewohnern zudem ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum zur Verfügung.

Die Lage überzeugt durch eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur sowie an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen ins Grüne sowie vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung.

Property ID: 25067036 - 76829 Landau in der Pfalz

## Details of amenities

- 1. Obergeschoss
- 2 ZKB
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Duschwanne und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- Bodenbelag: Vinyl und Fliesen
- doppelt verglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden
- Balkontür mit elektrischem Rollladen
- Balkon in Westausrichtung
- elektrische Senkrechtmartise an Balkontür
- Gaszentralheizung
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum
- gemeinschaftlicher Fahrradraum
- WEG mit 25 Parteien verteilt auf drei Häuser

Property ID: 25067036 - 76829 Landau in der Pfalz

## 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 zukunftssträchigsten 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: 25067036 - 76829 Landau in der Pfalz

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.47 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.



Property ID: 25067036 - 76829 Landau in der Pfalz

## 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](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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