

Landau in der Pfalz – Landau

## Villa urbana familiar y energéticamente eficiente con comodidades modernas y un hermoso plano de planta.

Número de propiedad: 25067026



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

PRECIO DE COMPRA: 898.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 176,94 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 768 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25067026                  |
| Superficie habitable | ca. 176,94 m <sup>2</sup> |
| Habitaciones         | 5                         |
| Baños                | 2                         |
| Año de construcción  | 2010                      |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje                |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 898.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Componentes prefabricados                                                 |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea                                      |

Número de propiedad: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## Datos energéticos

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción urbana |
| Fuente de energía                   | Tele               |
| Certificado energético válido hasta | 06.09.2035         |
| Fuente de energía                   | Distrito           |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 37.84 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | A                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2010                   |

Número de propiedad: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La propiedad



Número de propiedad: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La propiedad



Número de propiedad: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La propiedad



Número de propiedad: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La propiedad





**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)

Número de propiedad: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La propiedad



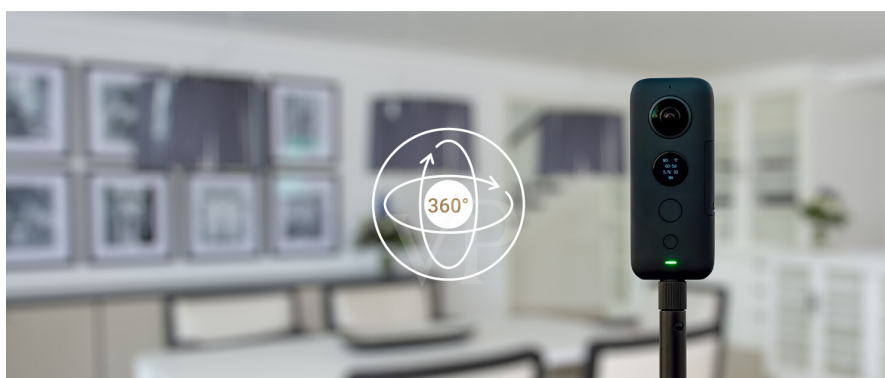
**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## Una primera impresión

Esta moderna villa ofrece un amplio espacio para una vida relajada, con una generosa superficie habitable de aproximadamente 177 m<sup>2</sup> en una parcela de aproximadamente 680 m<sup>2</sup>. Construida en 2010 con materiales prefabricados, la propiedad encarna la comodidad de una vivienda contemporánea y una distribución bien diseñada. La combinación de accesorios de alta calidad y detalles prácticos crea un ambiente agradable para familias y quienes valoran el espacio y la comodidad. La casa cuenta con un total de cinco habitaciones bien proporcionadas para uso individual. Dos modernos baños proporcionan suficiente comodidad y garantizan una circulación fluida, incluso en días ajetreados. Las ventanas de triple acristalamiento, que van desde el suelo hasta el techo, permiten la entrada de abundante luz natural, creando un ambiente luminoso y espacioso. Las persianas eléctricas ofrecen mayor comodidad y permiten un control individual de la iluminación. Los azulejos de alta calidad en la planta baja y el suelo laminado de fácil mantenimiento en la planta superior completan su atractiva imagen. La calefacción por suelo radiante proporciona una calidez confortable en ambas plantas. La casa se calienta de forma eficiente y respetuosa con el medio ambiente mediante calefacción urbana, lo que contribuye a reducir los costes operativos. La casa le da la bienvenida en la planta baja, con una altura de techo de aproximadamente 2,8 metros, creando una agradable sensación de amplitud. Desde el espacioso recibidor, que ofrece acceso directo a todas las zonas de la casa, se accede al salón-comedor de planta abierta. Este espacio, el corazón de la casa, cuenta con ventanales de suelo a techo que ofrecen hermosas vistas a la vegetación circundante. Una estufa de leña proporciona un ambiente acogedor en los días más fríos. La cocina, justo al lado del comedor, está equipada con modernos muebles empotrados que ofrecen amplio espacio de trabajo y almacenamiento, ideal para reuniones informales y agradables. Invita a cocinar y disfrutar de las comidas en compañía. En la planta baja también se encuentran una habitación que podría utilizarse como despacho, un aseo de invitados, un práctico trastero y un lavadero con conexiones para lavadora y secadora. La escalera conduce a la planta superior, que, con una altura de techo de aproximadamente 2,6 metros, ofrece un cómodo refugio. Aquí se encuentra el dormitorio principal con vestidor y acceso directo al baño de azulejos brillantes con luz natural. El baño está equipado con bañera y ducha y satisface todas las necesidades. También hay dos habitaciones más y un aseo con ducha. Un trastero adicional en esta planta ofrece organización y espacio para los objetos de uso diario. La propiedad cuenta con un jardín bien cuidado, totalmente vallado y con orientación oeste. Disfrute de las tardes soleadas y de las horas de relax en la terraza cubierta, equipada con un toldo eléctrico que ofrece una agradable protección contra la luz solar directa. La cisterna de 6 m<sup>3</sup> permite el riego del jardín. Otras

comodidades incluyen el espacioso garaje doble con puerta seccional eléctrica, que también ofrece amplio espacio para bicicletas y herramientas de jardinería. El acceso se realiza a través de una entrada privada (88 m² compartidos). La arquitectura moderna de la casa, combinada con su atractiva distribución y un agradable entorno, habla por sí sola y convierte esta propiedad en un hogar contemporáneo para necesidades individuales.

Número de propiedad: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## Detalles de los servicios

- 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 m<sup>3</sup> Wasserzisterne
- großzügige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- Fernwärme
- Privatweg (anteilig 88 m<sup>2</sup>)

Número de propiedad: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 37.84 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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