Landau in der Pfalz / Nußdorf

Propiedad excepcional: vida moderna en muros históricos

Número de propiedad: 25067027

PRECIO DE COMPRA: 1.150.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 459 m² • **HABITACIONES:** 10 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 461 m²

Número de propiedad: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

- 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: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25067027
Superficie habitable	ca. 459 m²
Habitaciones	10
Baños	4
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.150.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 56 m²
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	29.07.2025
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	193.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Una primera impresión

Bienvenido a una oportunidad inmobiliaria excepcional: Aquí tiene la oportunidad de adquirir dos casas independientes pero conectadas en un terreno compartido con una superficie habitable total de aproximadamente 459 m². La propiedad cuenta con diez habitaciones, cuatro cocinas y cuatro baños, y ofrece el máximo confort gracias a dos plazas de aparcamiento, un idílico patio y una bodega independiente. La casa principal, construida originalmente en 1900, consta de dos apartamentos: un apartamento de dos habitaciones (aprox. 80 m²) en la planta baja y un dúplex de cuatro habitaciones (aprox. 131 m²) en las plantas superior y ático, cada uno con su propia entrada. El dúplex se sometió a una reforma integral en 2010. Esta incluyó la renovación completa del tejado (incluyendo la estructura, el aislamiento y las tejas), así como de las instalaciones eléctricas y de fontanería, y todos los sanitarios. Los revestimientos de paredes y suelos, los radiadores y la calefacción también se modernizaron por completo. El apartamento de la planta baja se renovó en 2023. Se reemplazaron las ventanas, los sanitarios, los revestimientos de paredes y suelos, y los radiadores. Las dos cocinas equipadas están equipadas con electrodomésticos modernos, lo que las hace ideales para familias, hogares multigeneracionales o incluso para alquileres. Los baños de la casa principal presentan un diseño contemporáneo. En la planta baja, el resistente suelo de vinilo combinado con azulejos crea un ambiente agradable, mientras que las plantas superior y ático tienen suelos de madera. En la planta superior se instalaron ventanas de PVC con doble acristalamiento y contraventanas en 1979, que siguen ofreciendo un buen aislamiento. En la planta baja se instalaron ventanas de triple acristalamiento en 2023. Un sistema de calefacción central de gas de 2010 proporciona calidez. El edificio trasero, un antiguo granero reconvertido, representa un impresionante ejemplo de la exitosa renovación de una estructura histórica. La sólida mampostería de arenisca en las paredes exteriores se combina con un moderno triple acristalamiento (planta baja) y claraboyas de PVC con persianas opacas integradas. Este edificio alberga la tercera unidad: un loft con galería (aprox. 147 m²) y un ático contiguo (aprox. 75 m²). Esta unidad se complementa con una zona de acceso independiente con calefacción por suelo radiante en el edificio adyacente (aprox. 26 m²), que está preparada para su conversión. Destaca especialmente la idílica terraza en la azotea con acceso directo a la sauna con cabina de infrarrojos, instalada en 2020. La cubierta se renovó en 2014, incluyendo el aislamiento y el revestimiento de azulejos, con azulejos nuevos en el lado oeste y conservando los originales en el lado este. La amplia modernización del mismo año incluyó ventanas, cableado eléctrico, fontanería, baños, revestimientos de paredes y suelos, y la calefacción central de gas. El sistema fotovoltaico existente, de 2014, facilita el suministro de energía sostenible. La sala de estar cuenta con suelo de vinilo y una

estufa de leña, lo que garantiza una temperatura ambiente agradable. La propiedad mide aproximadamente 461 m² e integra armoniosamente las plazas de aparcamiento y el patio. Un sótano bajo la casa principal, con todas las conexiones necesarias, completa la oferta. Esta propiedad es ideal para familias numerosas, viviendas compartidas o para combinar vida y trabajo. La cuidada modernización, combinada con su encanto histórico y su versátil distribución, la hace especialmente atractiva para compradores exigentes.

Número de propiedad: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Detalles de los servicios

Zwei Häuser mit Hof und zwei Stellplätzen auf einem Grundstück
Vorderes Haus:
- BJ 1900
- Klinker- und Sandsteinaußenmauerwerk
- 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-Außenmauerwerk
- 3-fach verglaste Alufenster im Erdgeschoss
- 2-fach verglaste Kunststoff-Dachflächenfenster mit Rolläden und zusätzlichen Verdunklungsrollos 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

3 Wohneinheiten
2 Parkplätze
idyllischer Innenhof
Kellerraum mit Anschlüssen

Número de propiedad: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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.

Número de propiedad: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com