

Landau in der Pfalz – Landau

Villa de ville familiale et écoénergétique avec des équipements modernes et un bel agencement.

CODE DU BIEN: 25067026



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 898.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 176,94 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 768 m²

CODE DU BIEN: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25067026
Surface habitable	ca. 176,94 m ²
Pièces	5
Salles de bains	2
Année de construction	2010
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	898.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	Composants préfabriqués
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée

CODE DU BIEN: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	06.09.2035
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	37.84 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

La propriété



CODE DU BIEN: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

La propriété



CODE DU BIEN: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

La propriété



CODE DU BIEN: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

La propriété



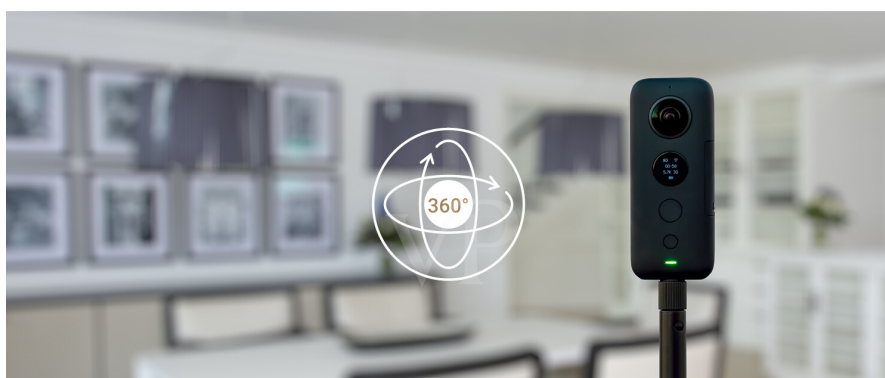
VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Une première impression

Cette villa moderne offre un espace généreux pour une vie paisible, avec une surface habitable d'environ 177 m² sur un terrain d'environ 680 m². Construite en 2010 selon la méthode de la construction préfabriquée, la propriété incarne le confort de vie contemporain et un agencement bien pensé. L'alliance d'équipements haut de gamme et de détails pratiques crée un cadre de vie agréable pour les familles et tous ceux qui apprécient l'espace et le confort. La maison comprend cinq chambres aux proportions harmonieuses, offrant à chacun la possibilité d'aménager son espace de vie. Deux salles de bains modernes garantissent un confort optimal et une circulation fluide, même lors des journées les plus chargées. De grandes baies vitrées à triple vitrage laissent entrer une abondante lumière naturelle, créant une atmosphère lumineuse et aérée. Des volets roulants électriques offrent un confort supplémentaire et permettent de moduler la lumière. Un carrelage de qualité au rez-de-chaussée et un parquet stratifié facile d'entretien à l'étage complètent l'esthétique soignée de la maison. Un chauffage au sol assure une chaleur agréable sur les deux niveaux. La maison est chauffée efficacement et de manière écologique par un réseau de chaleur urbain, contribuant ainsi à de faibles charges. La maison vous accueille au rez-de-chaussée, avec une hauteur sous plafond d'environ 2,8 mètres qui crée une agréable sensation d'espace. Depuis le hall d'entrée spacieux, qui dessert toutes les pièces de la maison, vous accédez au séjour/salle à manger ouvert. Véritable cœur de la maison, cet espace est baigné de lumière grâce à ses baies vitrées offrant une vue imprenable sur la verdure environnante. Un poêle à bois apporte une touche chaleureuse lors des journées plus fraîches. La cuisine, attenante à la salle à manger, est équipée d'éléments modernes offrant un vaste plan de travail et de nombreux rangements – idéal pour recevoir et partager des moments conviviaux. Elle invite à cuisiner et à savourer des repas ensemble. Au rez-de-chaussée se trouvent également une pièce pouvant servir de bureau, des toilettes invités, un cellier fonctionnel et une buanderie avec les branchements pour lave-linge et sèche-linge. L'escalier mène à l'étage, qui, avec sa hauteur sous plafond d'environ 2,6 mètres, offre un refuge confortable. Vous y trouverez la suite parentale avec dressing et accès direct à la salle de bains lumineuse, carrelée et baignée de lumière naturelle. La salle de bains, équipée d'une baignoire et d'une douche, offre un confort optimal. Deux autres chambres et une salle d'eau complètent l'étage. Un débarras supplémentaire à ce niveau permet d'organiser et de ranger les objets du quotidien. La propriété bénéficie d'un jardin bien entretenu, entièrement clôturé et exposé ouest. Profitez des après-midis ensoleillés et des moments de détente sur la terrasse couverte, équipée d'un store électrique et offrant une agréable protection contre le soleil. La citerne de 6 m³ assure l'arrosage automatique du jardin. Parmi les autres atouts, citons le spacieux garage double avec porte

sectionnelle électrique, qui offre également un vaste espace pour les vélos et le matériel de jardinage. L'accès se fait par une allée privée (88 m² de surface cultivable).

L'architecture moderne de la maison, alliée à un agencement attrayant et à un cadre de vie agréable, témoigne de son charme et fait de cette propriété une maison contemporaine parfaitement adaptée à vos besoins.

CODE DU BIEN: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Détails des commodités

- 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 m³ Wasserzisterne
- großzügige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- Fernwärme
- Privatweg (anteilig 88 m²)

CODE DU BIEN: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 37.84 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com