

Landau in der Pfalz / Nußdorf

# Propriété exceptionnelle - Vie moderne dans des murs historiques

CODE DU BIEN: 25067027



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

PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 459 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 461 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

- 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: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25067027          |
| Surface habitable      | ca. 459 m²        |
| Pièces                 | 10                |
| Salles de bains        | 4                 |
| Année de construction  | 1900              |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.150.000 EUR                                                             |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 56 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, Bloc-cuisine                                                    |

CODE DU BIEN: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 29.07.2025           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 193.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1900                      |

CODE DU BIEN: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

## 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](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)

CODE DU BIEN: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

## Une première impression

Bienvenue dans cette opportunité immobilière exceptionnelle : deux maisons indépendantes mais communicantes, situées sur un terrain partagé, offrent une surface habitable totale d'environ 459 m<sup>2</sup>. La propriété comprend dix pièces, quatre cuisines et quatre salles de bains, et offre un confort optimal grâce à deux places de parking, une cour intérieure idyllique et une cave séparée. La maison principale, construite en 1900, se compose de deux appartements : un appartement de deux pièces (environ 80 m<sup>2</sup>) au rez-de-chaussée et un appartement en duplex de quatre pièces (environ 131 m<sup>2</sup>) occupant les étages supérieurs et les combles, chacun avec sa propre entrée. L'appartement en duplex a fait l'objet d'une rénovation complète en 2010. Celle-ci a inclus la réfection intégrale de la toiture (charpente, isolation et tuiles), ainsi que des systèmes électriques et de plomberie et de tous les sanitaires. Les revêtements muraux et de sol, les radiateurs et le système de chauffage ont également été entièrement modernisés. L'appartement du rez-de-chaussée a été rénové en 2023. Les fenêtres, les sanitaires, les revêtements muraux et de sol, ainsi que les radiateurs ont été entièrement remplacés. Les deux cuisines aménagées existantes sont équipées d'appareils modernes, ce qui les rend idéales pour les familles, les foyers multigénérationnels ou même les locations. Les salles de bains de la maison principale présentent un design contemporain. Au rez-de-chaussée, un revêtement de sol en vinyle résistant, associé à du carrelage, crée une ambiance agréable, tandis que les étages supérieurs et les combles sont revêtus de parquet. Des fenêtres en PVC à double vitrage avec volets ont été installées à l'étage en 1979 et assurent toujours une bonne isolation. Des fenêtres à triple vitrage ont été installées au rez-de-chaussée en 2023. Un système de chauffage central au gaz, datant de 2010, garantit un confort thermique optimal. Le bâtiment arrière, une ancienne grange reconvertie, constitue un exemple remarquable de rénovation réussie d'un édifice historique. La maçonnerie en grès massif des murs extérieurs s'harmonise avec le triple vitrage moderne (rez-de-chaussée) et les puits de lumière en PVC équipés de stores occultants intégrés. Ce bâtiment abrite le troisième logement : un loft avec mezzanine (environ 147 m<sup>2</sup>) et un grenier attenant (environ 75 m<sup>2</sup>). Ce logement est complété par un espace indépendant avec chauffage au sol dans le bâtiment adjacent (environ 26 m<sup>2</sup>), aménageable. La terrasse sur le toit, véritable havre de paix, offre un accès direct au sauna équipé d'une cabine infrarouge, installé en 2020. La toiture a été entièrement refaite en 2014 : isolation et couverture en tuiles neuves côté ouest, les tuiles d'origine ayant été conservées côté est. La même année, une importante modernisation a porté sur les fenêtres, l'électricité, la plomberie, les salles de bains, les revêtements muraux et de sol, ainsi que le chauffage central au gaz. L'installation photovoltaïque de 2014 assure un approvisionnement énergétique durable. Le séjour est

doté d'un sol en vinyle et d'un poêle à bois, garantissant une température ambiante agréable. La propriété, d'une superficie d'environ 461 m<sup>2</sup>, s'intègre harmonieusement aux places de parking et à la cour. Une pièce en sous-sol, entièrement équipée avec tous les raccordements nécessaires, complète ce bien. Cette propriété est idéale pour les familles nombreuses, la colocation ou pour ceux qui souhaitent combiner vie professionnelle et vie personnelle. Sa modernisation soignée, alliée à son charme historique et à son agencement modulable, la rend particulièrement attrayante pour les acheteurs exigeants.

CODE DU BIEN: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.7.2025.  
Endenergiebedarf beträgt 193.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

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

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

---

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