Landau in der Pfalz / Nußdorf

Propriété exceptionnelle - Vie moderne dans des murs historiques

CODE DU BIEN: 25067027

PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 459 m^2 • **PIÈCES:** 10 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 461 m^2

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 énergétiquew valable jusqu'au	29.07.2025
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	193.70 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat 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

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 m². 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 m²) au rez-de-chaussée et un appartement en duplex de quatre pièces (environ 131 m²) 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 m²) et un grenier attenant (environ 75 m²). Ce logement est complété par un espace indépendant avec chauffage au sol dans le bâtiment adjacent (environ 26 m²), 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 m², 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/(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.

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

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

www.von-poll.com