

Landau in der Pfalz – Landau

# Appartement en duplex lumineux dans un quartier résidentiel calme avec loggia et place de parking souterrain

**CODE DU BIEN: 25067041**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX DE LOYER: 890 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 97 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

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

**CODE DU BIEN: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25067041
Surface habitable	ca. 97 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Salles de bains	1
Année de construction	1994
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 50 EUR (Location)

Prix de loyer	890 EUR
Coûts supplémentaires	200 EUR
Type	Maisonette
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	01.09.2029	Consommation finale d'énergie	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La propriété



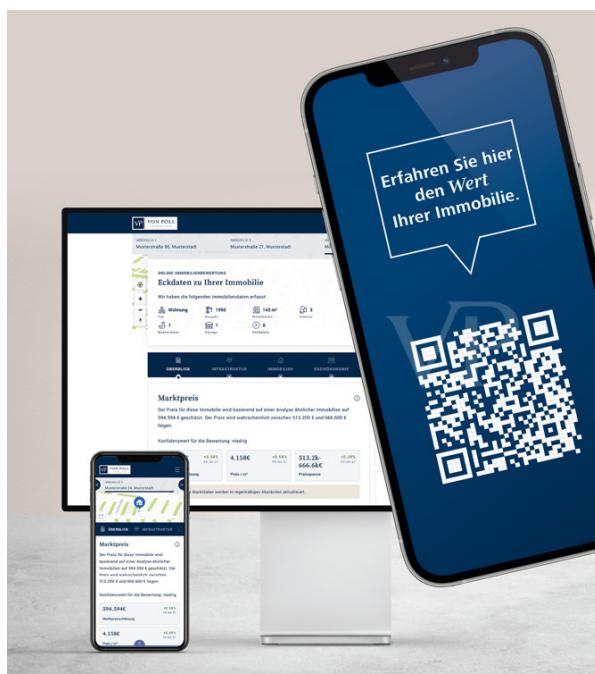
CODE DU BIEN: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La propriété



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

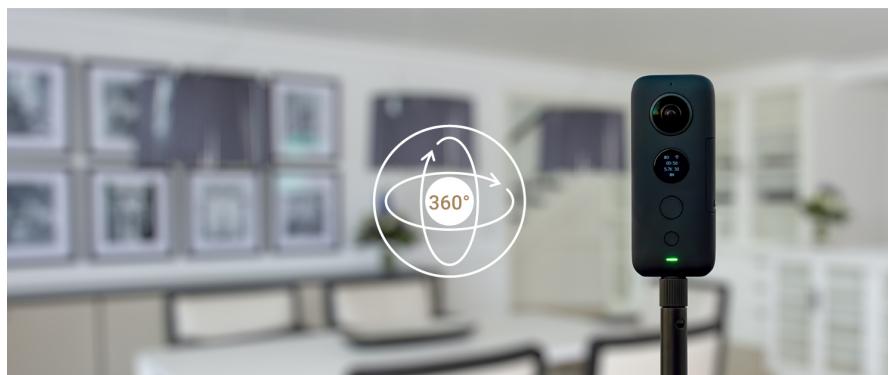
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP | VON POLL  
IMMOBILIEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

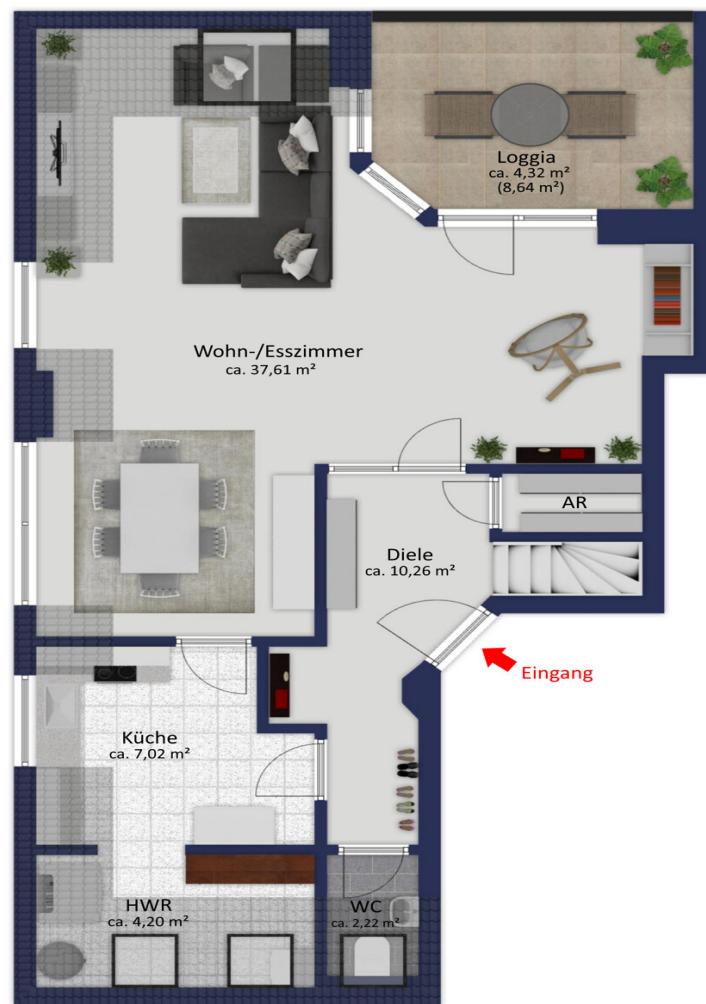
Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

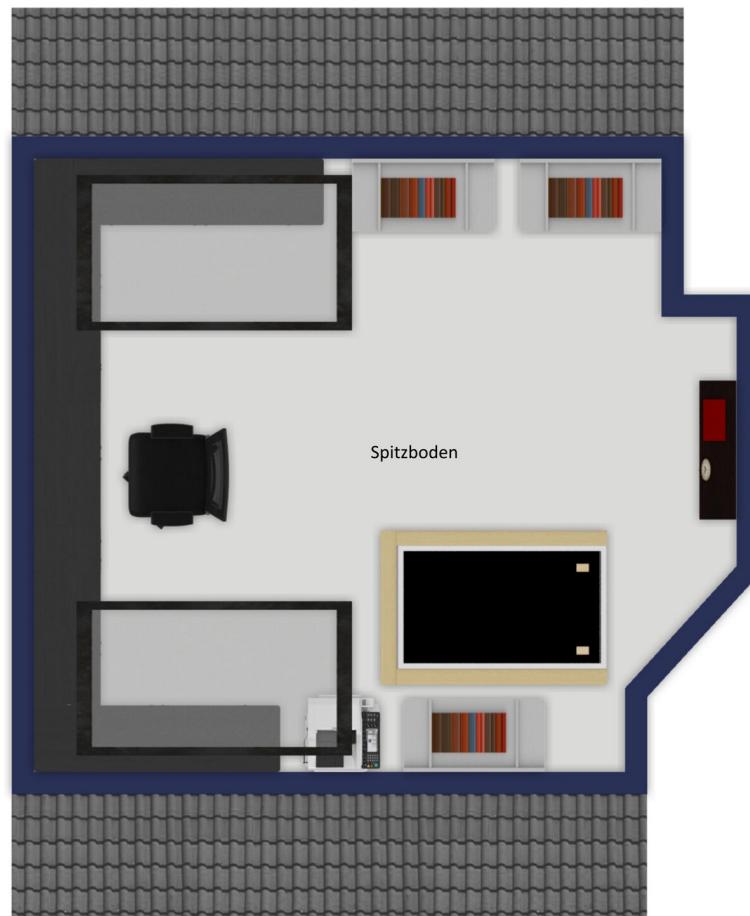
[www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse](http://www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse)

CODE DU BIEN: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

## Une première impression

Ce lumineux appartement en duplex, situé au deuxième étage d'une résidence bien entretenue construite en 1994, offre environ 97 mètres carrés de surface habitable. Son agencement agréable et son emplacement calme en font un bien idéal pour les couples et les petites familles. L'appartement se déploie sur deux niveaux et comprend trois pièces polyvalentes. Le spacieux et lumineux séjour/salle à manger se trouve au rez-de-chaussée et donne sur un balcon exposé plein sud, parfait pour se détendre en plein air. Une cuisine équipée est déjà installée et incluse dans la location. Des toilettes invités, carrelées et lumineuses, offrent un accès pratique au quotidien et aux invités. Un petit débarras sous l'escalier offre un espace de rangement supplémentaire. À l'étage, la chambre principale dispose d'un dressing attenant avec de nombreux rangements. Attenante à la chambre se trouve une salle de bains entièrement équipée, carrelée et lumineuse, avec douche et baignoire. Une autre pièce, pouvant servir de chambre d'enfant ou de chambre d'amis, complète l'étage. Les combles aménagés offrent un espace supplémentaire, idéal pour y aménager un bureau. L'appartement est chauffé par un système de chauffage central au gaz à haut rendement énergétique, remplacé en 2023. Les factures d'électricité et de gaz sont directement adressées au locataire par le fournisseur d'énergie. Une place de parking souterrain est disponible moyennant un supplément de 50 € par mois, et une cave privative complète le bien. L'emplacement offre un cadre de vie paisible tout en bénéficiant d'un accès facile à toutes les commodités essentielles : commerces, transports en commun et loisirs.

**CODE DU BIEN: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

## Détails des commodités

- Maisonettewohnung
- Gas Etagenheizung von 2023
- isoverglaste Holz- und Kunststofffenster
- Einbauküche
- hell gefliestes Gäste-WC
- hell gefliestes Bad mit Dusche und Badewanne
- Schlafzimmer mit begehbarer Ankleide
- Spitzboden
- Loggia in Süd-Ausrichtung
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- 1 Kellerraum
- Strom und Gas sind separat vom Mieter mit dem Energieversorger abzurechnen

**CODE DU BIEN: 25067041 - 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 eingemeindeten 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 zukunftsträchtigsten 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: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25067041 - 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](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)