

Landau in der Pfalz – Landau

# RESERVIERT - Ruhig gelegene Dachgeschosswohnung mit Einbauküche, Stellplatz und Balkon mit wunderschöner Aussicht

CODE DU BIEN: 23067034



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

PRIX D'ACHAT: 285.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 23067034 - 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: 23067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23067034
Surface habitable	ca. 95 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3
Salles de bains	1
Année de construction	1950
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	285.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	70.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.12.2028	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23067034 - 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)

Wohnung	1998	1999	2000	2001
4.150€	18.89%	513.25-	666.65€	16.28%
276.274€				
4.150€				

CODE DU BIEN: 23067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## Une première impression

In dieser hellen und gemütlichen Eigentumswohnung werden Sie sich wohlfühlen. Sie wohnen ruhig und doch zentral. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Innenstadt, den Goethepark und den Supermarkt. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß eines gepflegten 8-Parteienhauses, das 1950 erbaut wurde. 1998/1999 wurden die Gebäude saniert und modernisiert. Der Grundriss ist sehr vorteilhaft: von der Diele aus, erreicht man die Zimmer. Die Wohnküche ist mit einer hellen Einbauküche ausgestattet (im Kaufpreis enthalten) und bietet ausreichend Platz für eine Sitzgelegenheit. Von hier haben Sie Zugang zum Süd-West-Balkon (ca. 6,4 m<sup>2</sup>), der zum Erholen einlädt und einen wunderschönen Blick bietet. Das geräumige Wohn-/Esszimmer versprüht mit dem offen liegenden Gebälk eine angenehme Atmosphäre. Neben dem kompakten Schlafzimmer bietet ein weiteres Zimmer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Fußböden der Wohnräume sind mit Laminat belegt. Das helle Tageslichtbad ist deckenhoch gefliest und mit einer Dusche und Badewanne ausgestattet. Hier haben Sie auch Platz für Ihre Waschmaschine. Zudem gehören zu dieser Eigentumswohnung ein eigener Kellerraum sowie die Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Fahrradraumes und Gemeinschaftsgartens. Ein Stellplatz ist im Kaufpreis inbegriffen. Der jetzige Eigentümer hatte zusätzlich einen nahe gelegenen Tiefgaragenstellplatz angemietet. Die Anmietung könnte eventuell bei Bedarf übernommen werden. Beheizt wird die Wohnung mit einer Gas-Zentralheizung. Die Wohnung eignet sich hervorragend für Kapitalanleger und Eigennutzer.

CODE DU BIEN: 23067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Balkon in Süd-West-Aausrichtung
- Markise
- Laminatboden und Fliesen
- Stellplatz
- Satelittenschüssel
- Kaminanschluss möglich
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Kellerraum
- Fahrradkeller
- neue Heizkörper im Bad, Küche, Schlafzimmer und Zimmer von 2012
- doppelt verglaste Kunststofffenster von 1998
- manuelle Rolläden
- Dachflächenfenster von Velux mit Jalousien
- Dacheindeckung mit Dämmung in 2011
- Gas-Zentralheizung von 2012
- neuer Wärmetauscher in 2022
- Hausmeisterservice für Müll, Treppenhausreinigung und Gartenarbeiten
- Gemeinschaftsgarten
- 8 Parteien im Haus
- WEG mit 16 Einheiten
- für Selbstnutzer oder Kapitalanleger

CODE DU BIEN: 23067034 - 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: 23067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 70.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 23067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## Contact

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

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7 Route du vin du sud  
E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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