

Landau in der Pfalz – Landau

# Helle Maisonettewohnung in ruhiger Wohnlage mit Loggia und Tiefgaragenstellplatz

????????? ??????????: 25067041



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

???? ??????????: 890 EUR • ??????????: ca. 97 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ?????????: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

?? ??? ??????

|                      |                                                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????  | 25067041                                              |
| ???????????          | ca. 97 m²                                             |
| ?????????            | 3                                                     |
| ??????????           | 1                                                     |
| ????? ?????????????  | 1994                                                  |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????<br>??????????, 50 EUR<br>(????????????) |

|                   |                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????????? | 890 EUR                                                             |
| ???????????       | 200 EUR                                                             |
| ?????????         |                                                                     |
| ???????????????   | ???????????                                                         |
| ??????????        | ?????????                                                           |
| ???????????????   |                                                                     |
| ?????????         | WC ??????????????,<br>??????????????????<br>??????????, ??????????? |

??????? ???????: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

????????????? ??????????

|                                                    |                                 |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ???????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                          | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 78.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 01.09.2029                      | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????                          | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1994          |

??????? ?????????: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

?? ????????



??????? ???????: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

?? ???????



??????? ???????: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

?? ????????



??????? ?????????: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

?? ????????



??????? ???????: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

?? ????????



??????? ???????: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

?? ????????



**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



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

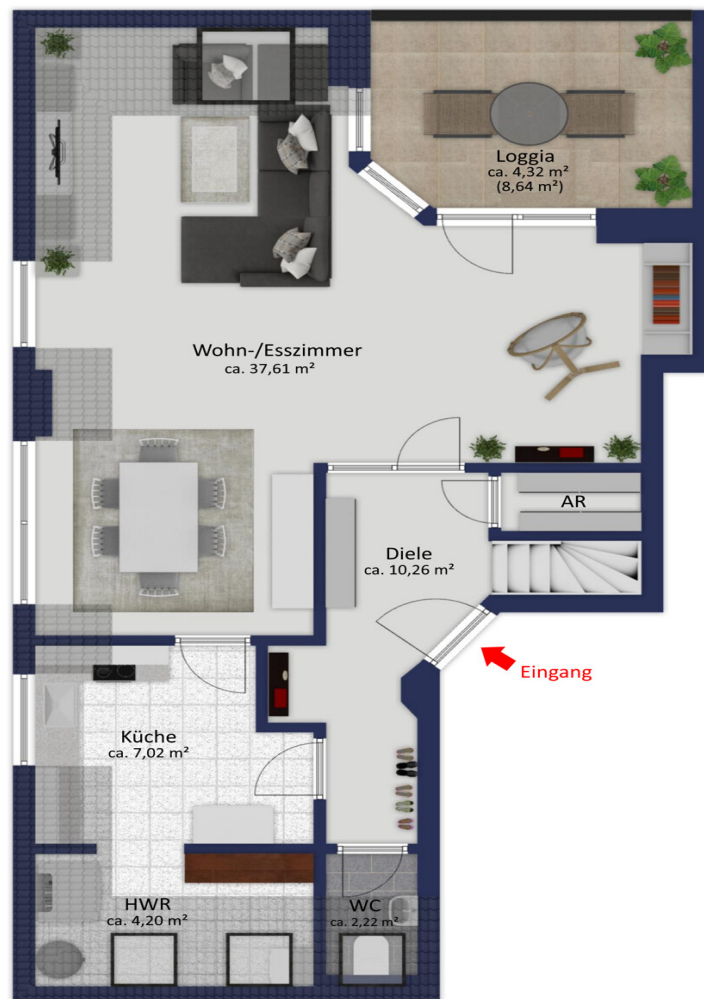
Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

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

??????? ???????: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

???????







???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## ??? ?????? ?????????

In dieser gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1994 befindet sich diese helle Maisonettewohnung im 2. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 97 m². Die ansprechende Raumaufteilung und die ruhige Lage machen dieses Objekt sowohl für Paare als auch für kleine Familien interessant.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt drei vielseitig nutzbare Zimmer.

Im unteren Bereich befindet sich der geräumige Wohn-/Essbereich, welcher durch seine Helligkeit überzeugt. Von dort aus gelangen Sie auf den Balkon mit Süd-Ausrichtung. Dieser lädt für erholsame Stunden im Freien ein. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und wird mitvermietet. Ein hell gefliestes Gäste-WC steht zudem für den täglichen Komfort sowie für Besucher zur Verfügung. Ein kleiner Abstellraum unter der Treppe bietet zusätzlich Platz für Abstellmöglichkeiten.

Im oberen Bereich überzeugt das Schlafzimmer durch eine angeschlossene, begehbare Ankleide mit reichlich Stauraum. Direkt daneben befindet sich das voll ausgestattete hell geflieste Badezimmer, das sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne verfügt. Ein weiteres Zimmer welches als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann, vervollständigt die obere Etage.

Zusätzlichen Raum bietet der ausgebaut Spitzboden, der sich hervorragend als Büro nutzen lässt.

Beheizt wird die Wohnung über eine energieeffiziente Gasetagenheizung, die 2023 erneuert wurde.

Strom und Gas werden vom Mieter direkt mit dem Energieversorger abgerechnet. Ein Tiefgaragenstellplatz für zusätzlich 50 €/Monat, sowie ein eigener Kellerraum runden das Angebot ab.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs darunter Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und diverse Freizeitangebote.

??????? ???????: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

??????????????? ??? ????????

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

??????? ???????: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

??? ??? ??? ??????????

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 zukunftssträchigsten 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.

??????? ???????: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

????? ????????????

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.

???????? ??????????: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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