

Landau in der Pfalz – Landau

Családbarát, energiatakarékos városi villa modern felszereltséggel és gyönyöru alaprajzzal

VP azonosító: 25067026



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 898.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 176,94 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 768 m²

VP azonosító: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Áttekintés

VP azonosító	25067026
Hasznos lakótér	ca. 176,94 m ²
Szobák	5
Fürdőszobák	2
Építés éve	2010
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	898.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló

VP azonosító: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.09.2035
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	37.84 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2010

VP azonosító: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Az ingatlan



VP azonosító: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Az ingatlan



VP azonosító: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Az ingatlan



VP azonosító: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Az ingatlan



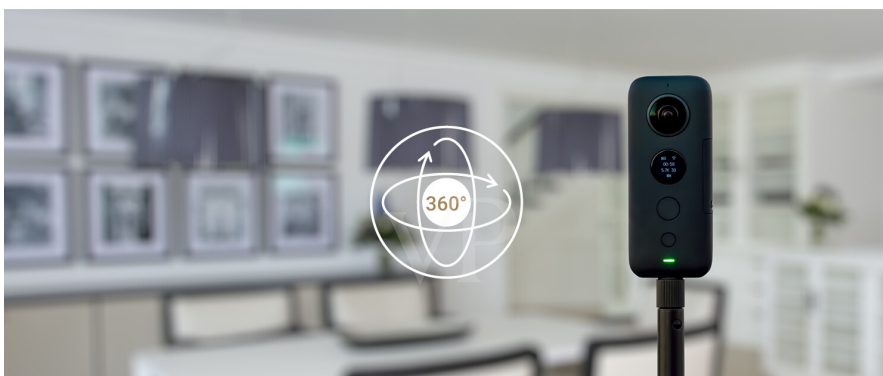
VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Az első benyomás

Ez a modern villa tágas teret kínál a nyugodt élethez, körülbelül 177 m²-es lakóterülettel, körülbelül 680 m²-es telken. A 2010-ben előre gyártott szerkezettel épült ingatlan a modern lakhatási kényelmet és a jól megtervezett alaprajzot testesíti meg. A kiváló minőségű berendezések és a praktikus részletek kombinációja kellemes lakókörnyezetet teremt családok és mindazok számára, akik értékelik a teret és a kényelmet. A házban összesen öt, arányos, egyéni használatra alkalmas szoba található. Két modern fürdőszoba biztosítja a megfelelő kényelmet és a zavartalan áramlást még a forgalmas napokon is. A padlótól a mennyezetig érő, háromrétegű üvegezésű ablakok rengeteg természetes fényt engednek be a belső térbe, világos és szellős légkört teremtve. Az elektromos redonyok további kényelmet biztosítanak, és lehetővé teszik az egyéni fény szabályozást. A földszinten kiváló minőségű csempék és az emeleten könnyen kezelhető laminált padló teszik teljessé a vonzó megjelenést. A padlófűtés mindkét szinten kellemes meleget biztosít. A ház fűtése hatékony és környezetbarát távfűtéssel történik, ami alacsony üzemeltetési költségeket eredményez. A ház a földszinten körülbelül 2,8 méteres belmagassággal fogadja Önt, kellemes térérzetet teremtve. A tágas elosztóból, amely közvetlen hozzáférést biztosít a ház minden területéhez, a nyitott terü nappali/étkezőbe lépünk be. Ez a ház szíve, és padlótól a mennyezetig érő ablakokkal rendelkezik, ahonnan gyönyörű kilátás nyílik a környező zöldterületre. A fatüzelésű kályha további melegséget biztosít a hűvösebb napokon. Az étkezőhöz közvetlenül kapcsolódó konyha modern beépített egységekkel van felszerelve, amelyek bőséges munkaterületet és tárolóhelyet kínálnak – ideális szórakoztató és baráti összejövetelekhez. Szinte hívogat a közös főzésre és étkezésekre. A földszinten található még egy irodaként is használható helyiség, egy vendég WC, egy funkcionális tárolóhelyiség, valamint egy háztartási helyiség, amely mosógép és szárítógép csatlakozással rendelkezik. A lépcső vezet az emeletre, amely körülbelül 2,6 méteres belmagasságával kényelmes pihenőhelyet biztosít. Itt található a hálószoba gardróbbal és közvetlen hozzáféréssel a világos, csempézett, természetes fénnel rendelkező fürdőszobához. A fürdőszoba káddal és zuhanyzóval is felszerelt, így minden igényt kielégít. További két szoba és egy zuhanyzós fürdőszoba is rendelkezésre áll. Ezen a szinten egy további tárolóhelyiség biztosítja a rendszerezést és a mindennapi tárgyak tárolását. Az ingatlan egy gondozott, teljesen bekerített, nyugatra néző kerttel büszkélkedhet. Élvezze a napsütéses délutánokat és a pihentető órákat a fedett teraszon, amely elektromos napellenzovel felszerelt, és kellemes védelmet nyújt a közvetlen napfény ellen. A 6 m³-es víztartály biztosítja a kert öntözését. További felszereltség a tágas dupla garázs elektromos szekcionált kapuval, amely bőséges helyet kínál kerékpárok és kerti eszközök számára. A bejárat egy privát kocsibeállón keresztül

történik (88 m²-es közös terület). A ház modern építészete, a vonzó elrendezéssel és a kellemes lakókörnyezettel kombinálva magáért beszél, és modern otthonná teszi ezt az ingatlant az egyéni igények kielégítésére.

VP azonosító: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Részletes felszereltség

- Fertighaus der Firma Okal
- Einbauküche
- Deckenhöhe im EG: ca. 2,8 m
- Deckenhöhe im OG: ca. 2,6 m
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (innen weiß und außen grau)
- bodentiefe Fenster
- elektrische Rollläden
- Kaminofen
- Fußbodenheizung in beiden Etagen
- Fliesen im EG, Laminat im OG
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Gäste-WC
- 2 Bäder
- Abstellraum im EG und OG
- Technikraum mit Waschmaschinenanschluß
- Garten in West-Ausrichtung
- Garten komplett eingefriedet
- Terrassenüberdachung mit elektrischer Markise
- 6 m³ Wasserzisterne
- großzügige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- Fernwärme
- Privatweg (anteilig 88 m²)

VP azonosító: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 37.84 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com