

Landau in der Pfalz / Nußdorf

Kivételes ingatlan - Modern élet történelmi falak között

VP azonosító: 25067027



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.150.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 459 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 461 m²

VP azonosító: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

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

VP azonosító: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Áttekintés

VP azonosító	25067027	Vételár	1.150.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 459 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	10	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	4	Hasznos terület	ca. 56 m ²
Építés éve	1900	Felszereltség	Terasz, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely		

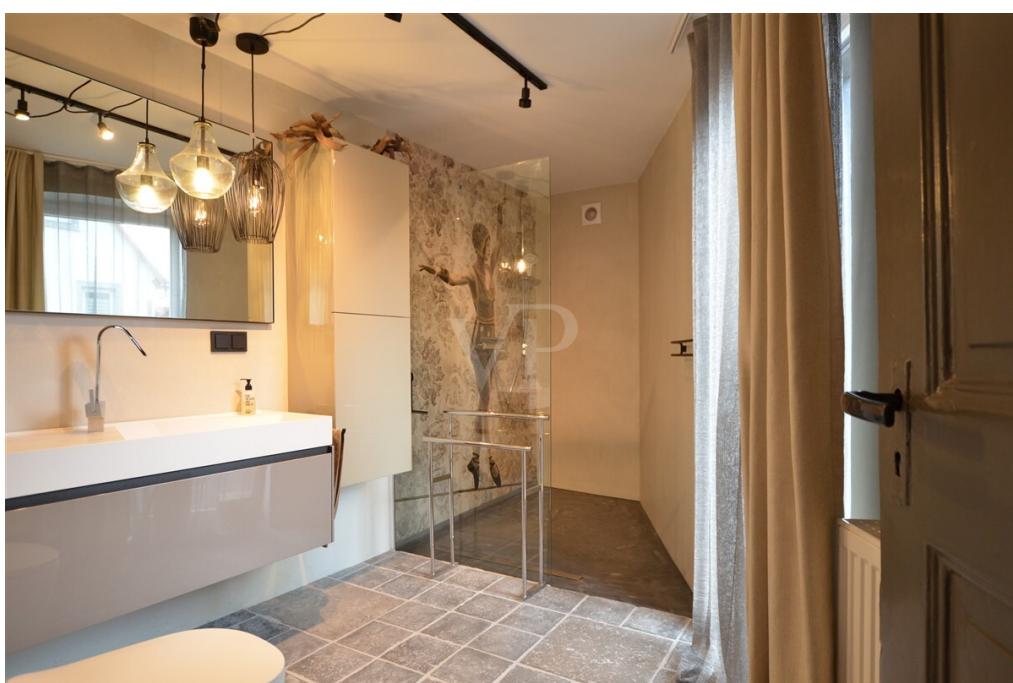
VP azonosító: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	193.70 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.07.2025	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Az ingatlan



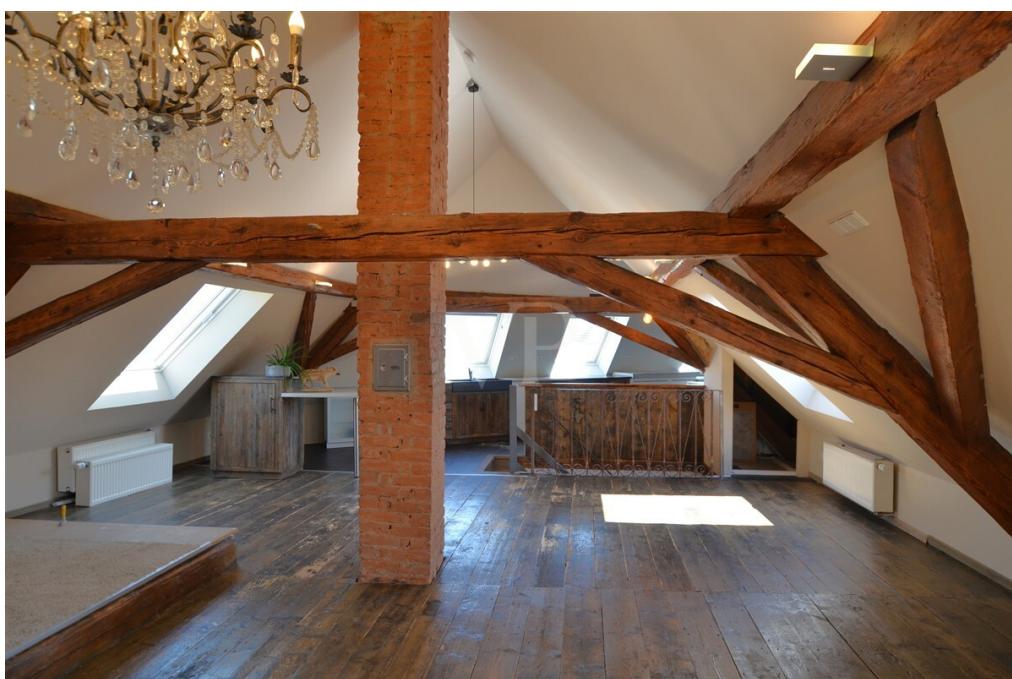
VP azonosító: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Az ingatlan



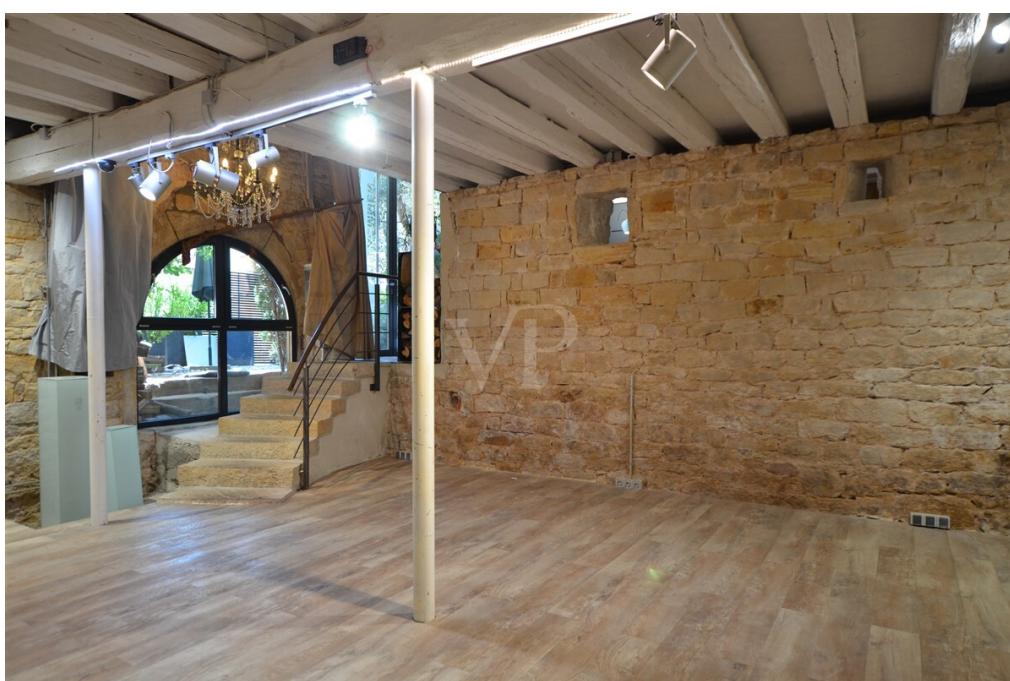
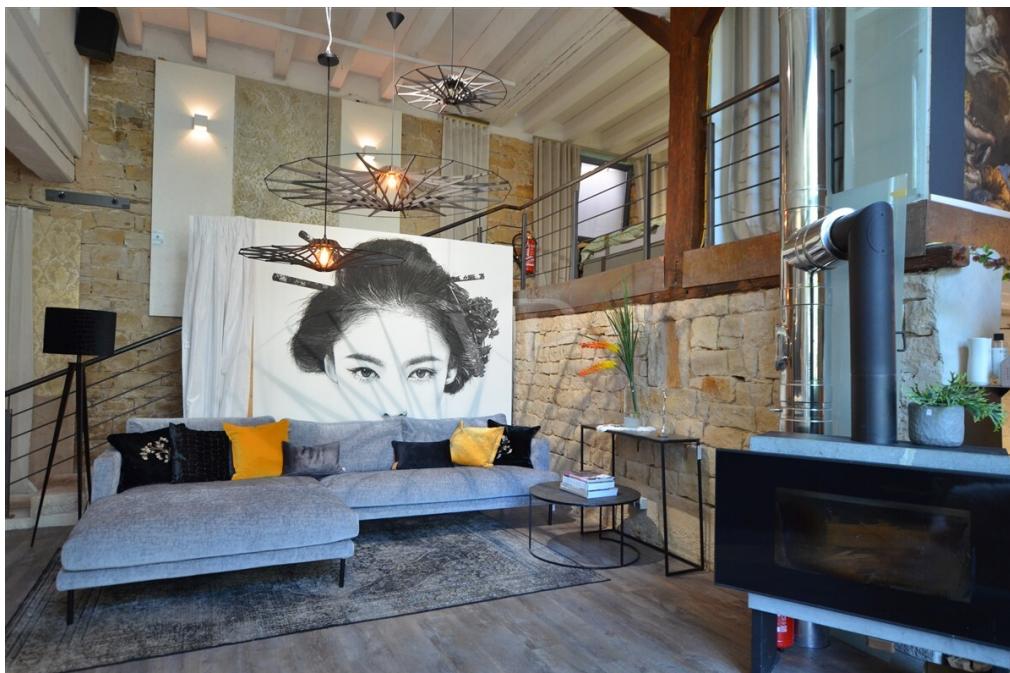
VP azonosító: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Az ingatlan



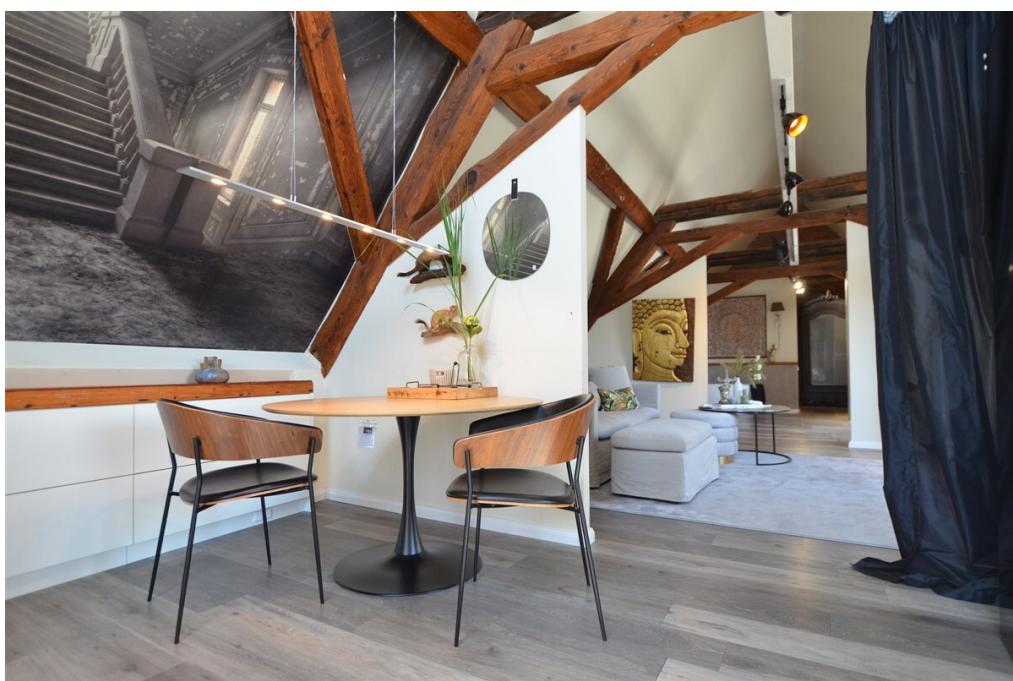
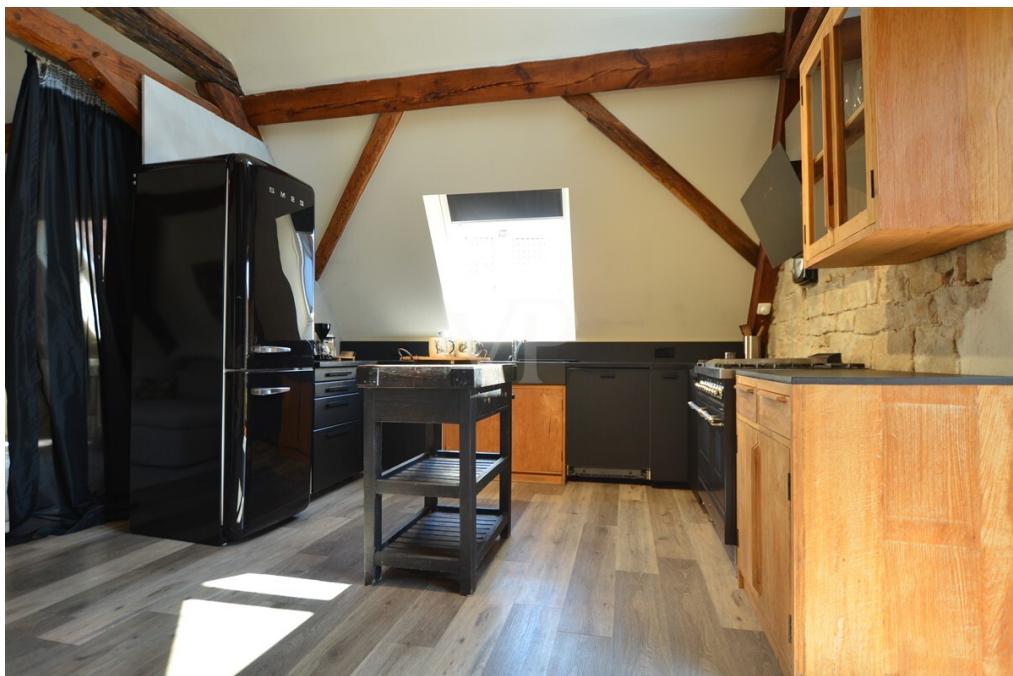
VP azonosító: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Az ingatlan



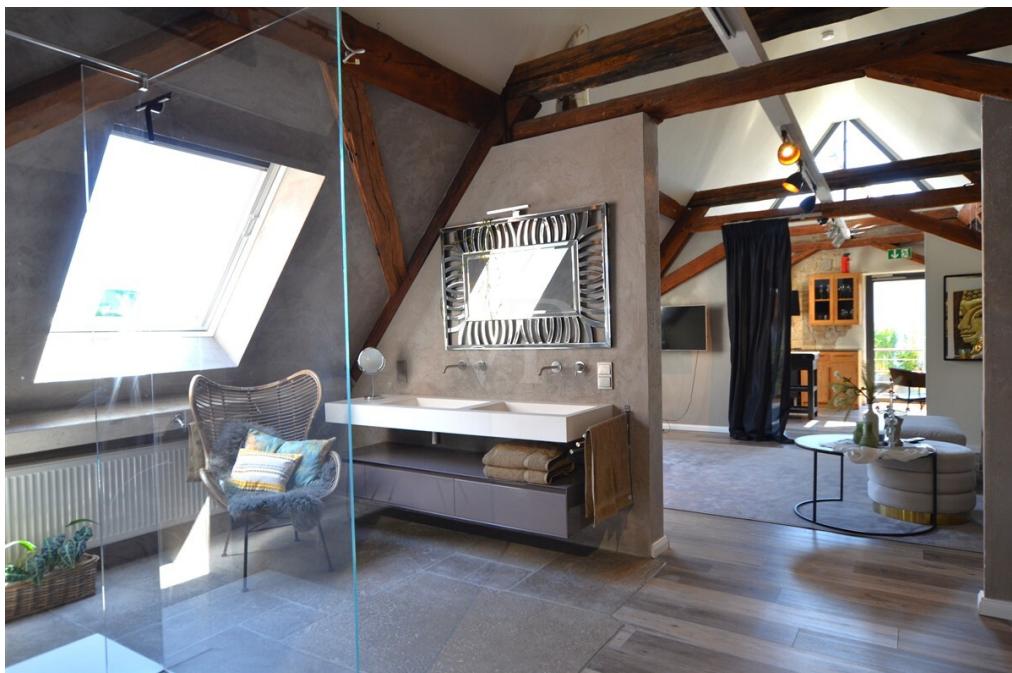
VP azonosító: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Az ingatlan



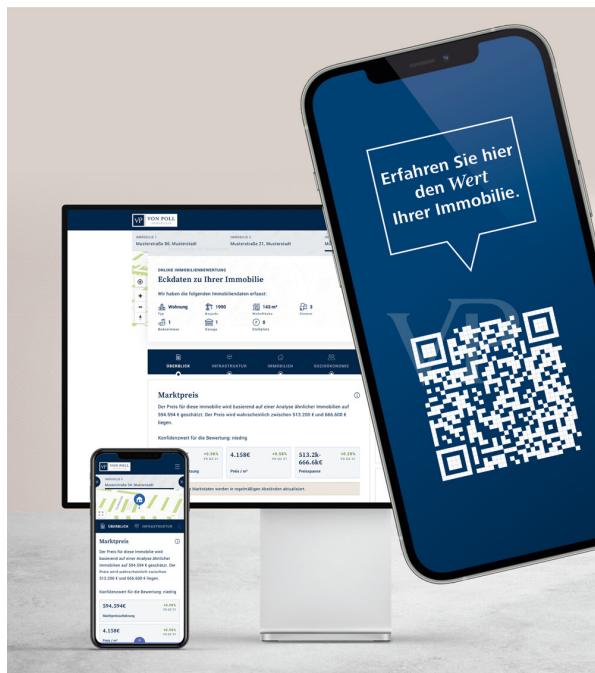
VP azonosító: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Az ingatlan



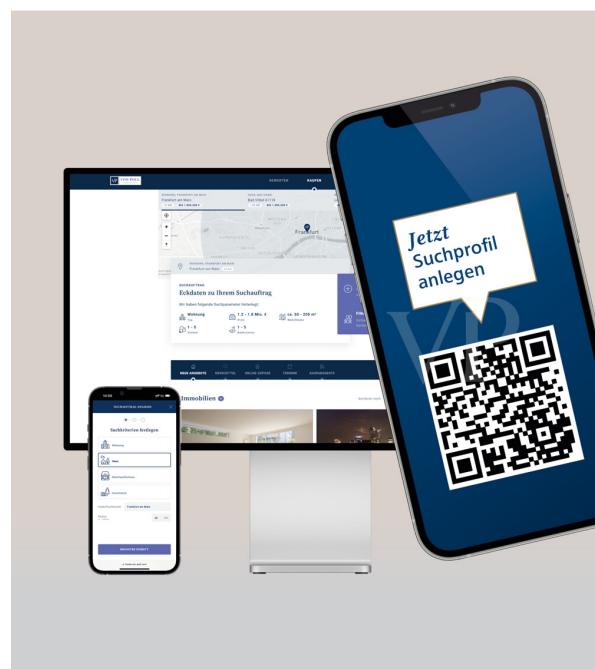
VP | VON POLL
IMMOBILIEN

**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 | VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Az elso benyomás

Üdvözöljük egy kivételes ingatlanlehetőségnél: Itt lehetősége van két független, mégis összekapcsolt házat vásárolni egy közös telken, amelynek teljes lakóterülete körülbelül 459 m². Az egész ingatlan tíz szobával, négy konyhával és négy fürdoszobával rendelkezik, és maximális kényelmet kínál két parkolóhelynek, egy idilli udvarnak és egy különálló pincének köszönhetően. Az eredetileg 1900-ban épült előző ház két apartmanból áll: egy 2 szobás apartmanból (kb. 80 m²) a földszinten és egy 4 szobás maisonette apartmanból (kb. 131 m²) az emeleten és a tetőterben, mindegyik saját bejárattal. A maisonette apartman 2010-ben átfogó felújításon esett át. Ez magában foglalta a teto teljes felújítását (beleértve a tetoszerkezetet, a szigetelést és a cserepeket), valamint az elektromos és vízvezeték-rendszereket és az összes szaniter berendezést. A fal- és padlóburkolatokat, a radiátorokat és a futési rendszert is teljes mértékben korszerűsítették. A földszinti lakást 2023-ban újították fel. Az ablakokat, a szanitereket, a fal- és padlóburkolatokat, valamint a radiátorokat kicserélték. Mindkét meglévő beépített konyha modern gépekkel felszerelt, így alkalmas családok, többgenerációs háztartások, vagy akár bérlemények számára is. Az előző házban található fürdoszobák modern dizájnnal rendelkeznek. A földszinten a tartós vinil padlóburkolat és a csempék kellemes hangulatot teremtenek, míg az emeleten és a tetőterben keményfa padló található. Az emeleten 1979-ben dupla üvegezésű, redonyos PVC ablakok kerültek beépítésre, amelyek továbbra is jó szigetelést biztosítanak. A földszinten 2023-ban háromrétegu üvegezésű ablakokat szereltek be. A meleget 2010-ben épült gázfutés biztosítja. A hátsó épület – egy átalakított egykori pajta – lenyugöző példája egy történelmi épület sikeres felújításának. A külső falakon található tömör homokko falazat modern háromrétegu üvegezéssel (földszint) és beépített sötétítő rolóval ellátott PVC tettoablakkal találkozik. Ez az épület tartalmazza a harmadik egységet: egy galériás tetoteret (kb. 147 m²) és egy hozzá tartozó padlást (kb. 75 m²). Ezt az egységet kiegészíti egy külön megközelíthető, padlófutéses rész a szomszédos épületben (kb. 26 m²), amely átalakításra elokészített. Különös vonzerővel bír az idilli tetoterasz, ahonnan közvetlenül elérhető a 2020-ban telepített infrakabinos sauna. A tetőt 2014-ben újították fel, beleértve a szigetelést és a cserépburkolatot is, a nyugati oldalon új cserepeket használtak, a keleti oldalon pedig megorizték az eredeti cserepeket. Ugyanebben az évben kiterjedt modernizáció történt, amely magában foglalta az ablakok, a villanyvezetékek, a vízvezetékek, a fürdoszobák, a fal- és padlóburkolatok, valamint a gáz központi futési rendszer cseréjét. A meglévo, 2014-bol származó fotovoltaikus rendszer támogatja a fenntartható energiaellátást. A nappaliban vinil padló és fatüzelésű kályha található, amely biztosítja a kellemes szabahomérsékletet. Maga az ingatlan körülbelül 461 m²-es, és harmonikusan integrálja a parkolóhelyeket és az udvart. Az

elülső ház alatti pincehelyiségek, minden szükséges csatlakozással, teszi teljessé a kínálatot. Ez az ingatlan ideális nagycsaládosok, közös lakhatási lehetőségek, vagy a lakhatás és a munka kombinálására. A gondos modernizáció, a történelmi bájjal és a sokoldalú elrendezéssel kombinálva, különösen vonzóvá teszi ezt az ingatlant az igényes vásárlók számára.

VP azonosító: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Részletes felszereltség

Zwei Häuser mit Hof und zwei Stellplätzen auf einem Grundstück

Vorderes Haus:

- BJ 1900
- Klinker- und Sandsteinäußenmauerwerk
- 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-Außmauerwerk
- 3-fach verglaste Alufenster im Erdgeschoss
- 2-fach verglaste Kunststoff-Dachflächenfenster mit Rolläden und zusätzlichen Verdunklungsrollen 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



VON POLL
REAL ESTATE

3 Wohneinheiten
2 Parkplätze
idyllischer Innenhof
Kellerraum mit Anschlüssen

VP azonosító: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

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 felelősségtartásához

www.von-poll.com