Landau in der Pfalz / Nußdorf

Kivételes ingatlan - Modern élet történelmi falak között

VP azonosító: 25067027

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 helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

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

Áttekintés

VP azonosító	25067027
Hasznos lakótér	ca. 459 m²
Szobák	10
Fürdoszobák	4
Építés éve	1900
Parkolási lehetoségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.150.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 56 m²
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

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

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.07.2025
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	193.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
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 azonosító: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Az elso benyomás

Üdvözöljük egy kivételes ingatlanlehetoségnél: Itt lehetosége 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 köszönhetoen. Az eredetileg 1900-ban épült elülso 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 tetotérben, 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 korszerusítették. A földszinti lakást 2023-ban újították fel. Az ablakokat, a szanitereket, a fal- és padlóburkolatokat, valamint a radiátorokat kicserélték. Mindkét meglévo beépített konyha modern gépekkel felszerelt, így alkalmas családok, többgenerációs háztartások, vagy akár bérlemények számára is. Az elülso házban található fürdoszobák modern dizájnnal rendelkeznek. A földszinten a tartós vinil padlóburkolat és a csempék kellemes hangulatot teremtenek, míg az emeleten és a tetotérben keményfa padló található. Az emeleten 1979-ben dupla üvegezésu, redonyös PVC ablakok kerültek beépítésre, amelyek továbbra is jó szigetelést biztosítanak. A földszinten 2023-ban háromrétegu üvegezésu ablakokat szereltek be. A meleget 2010-ben épült gázfutés biztosítja. A hátsó épület – egy átalakított egykori pajta – lenyugözo példája egy történelmi épület sikeres felújításának. A külso falakon található tömör homokko falazat modern háromrétegu üvegezéssel (földszint) és beépített sötétíto rolóval ellátott PVC tetoablakokkal 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 megközelítheto, padlófutéses rész a szomszédos épületben (kb. 26 m²), amely átalakításra elokészített. Különös vonzerovel bír az idilli tetoterasz, ahonnan közvetlenül elérheto a 2020-ban telepített infrakabinos szauna. A tetot 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 fatüzelésu kályha található, amely biztosítja a kellemes szobahomérsékletet. Maga az ingatlan körülbelül 461 m²-es, és harmonikusan integrálja a parkolóhelyeket és az udvart. Az

elülso ház alatti pincehelyiség, minden szükséges csatlakozással, teszi teljessé a kínálatot. Ez az ingatlan ideális nagycsaládosok, közös lakhatási lehetoségek, 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 Sandsteinaußenmauerwerk
- 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-Außenmauerwerk
- 3-fach verglaste Alufenster im Erdgeschoss
- 2-fach verglaste Kunststoff-Dachflächenfenster mit Rolläden und zusätzlichen Verdunklungsrollos 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

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 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.

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com