

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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

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

Áttekintés

VP azonosító	25067027
Hasznos lakótér	ca. 459 m²
Szobák	10
Fürdőszobák	4
Építés éve	1900
Parkolási lehetőségek	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 lejárat	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



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



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 első benyomás

Üdvözljük 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 fürdőszobával 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 tetőtérben, mindegyik saját bejárattal. A maisonette apartman 2010-ben átfogó felújításon esett át. Ez magában foglalta a tető teljes felújítását (beleértve a tetőszerkezetet, a szigetelést és a cserepeket), valamint az elektromos és vízvezeték-rendszereket és az összes szaniter berendezést. A fal- és padlóburkolatokat, a radiátorokat és a fűtési 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 fürdőszobák modern dizájnnal rendelkeznek. A földszinten a tartós vinil padlóburkolat és a csempék kellemes hangulatot teremtenek, míg az emeleten és a tetőtérben keményfa padló található. Az emeleten 1979-ben dupla üvegezésű, redonyos PVC ablakok kerültek beépítésre, amelyek továbbra is jó szigetelést biztosítanak. A földszinten 2023-ban háromrétegű üvegezésű ablakokat szereltek be. A megleget 2010-ben épült gázfűtés biztosítja. A hátsó épület – egy átalakított egykori pajta – lenyűgöző példája egy történelmi épület sikeres felújításának. A külső falakon található tömör homokos falazat modern háromrétegű üvegezéssel (földszint) és beépített sötétítő rolóval ellátott PVC tetőablakokkal találkozik. Ez az épület tartalmazza a harmadik egységet: egy galériás tetőteret (kb. 147 m²) és egy hozzá tartozó padlást (kb. 75 m²). Ezt az egységet kiegészíti egy külön megközelíthető, padlófűtéses rész a szomszédos épületben (kb. 26 m²), amely átalakításra előkészített. Különös vonzeróval bír az idilli tetőterasz, ahonnan közvetlenül elérhető a 2020-ban telepített infrakabinos szauna. A tetőt 2014-ben újították fel, beleértve a szigetelést és a cserépburkolatot is, a nyugati oldalon új cserepeket használtak, a keleti oldalon pedig megőrizték az eredeti cserepeket. Ugyanebben az évben kiterjedt modernizáció történt, amely magában foglalta az ablakok, a villanyvezetékek, a vízvezetékek, a fürdőszobák, a fal- és padlóburkolatok, valamint a gáz központi fűtési rendszer cseréjét. A meglévő, 2014-ből származó fotovoltaikus rendszer támogatja a fenntartható energiaellátást. A nappaliban vinil padló és fatüzelésű kályha található, amely biztosítja a kellemes szobahőmérsékletet. Maga az ingatlan körülbelül 461 m²-es, és harmonikusan integrálja a parkolóhelyeket és az udvart. Az

előlső ház alatti pincehelyiség, 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 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 Handelsregistrauszugs, 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