

Landau in der Pfalz

# RESERVIERT - Charmante 30iger Jahre Doppelhaushälfte mit liebevoll erhaltenen Dielenböden und Original-Holztreppe

VP azonosító: 26067010



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

VÉTELÁR: 325.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 109,5 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 295 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26067010 - 76829 Landau in der Pfalz**

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

VP azonosító: 26067010 - 76829 Landau in der Pfalz

## Áttekintés

VP azonosító	26067010	Vételár	325.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 109,5 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Szobák	6	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1935	Felszereltség	Terasz, Vendég WC
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 26067010 - 76829 Landau in der Pfalz

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.05.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	279.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1935

VP azonosító: 26067010 - 76829 Landau in der Pfalz

## Az ingatlan



VP azonosító: 26067010 - 76829 Landau in der Pfalz

## Az ingatlan



VP azonosító: 26067010 - 76829 Landau in der Pfalz

## Az ingatlan



VP azonosító: 26067010 - 76829 Landau in der Pfalz

## Az ingatlan



VP azonosító: 26067010 - 76829 Landau in der Pfalz

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



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 26067010 - 76829 Landau in der Pfalz

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 26067010 - 76829 Landau in der Pfalz**

## **Az elso benyomás**

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1935 befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet viel Raum zum Wohnen und Entfalten. Die Wohnfläche von ca. 109,5 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 6 Zimmer, Küche, Bad und Gäste-WC, sodass ausreichend Platz für verschiedenste Wohnbedürfnisse geboten wird.

Schon von außen fällt die Immobilie mit ihrem zeittypischen Erscheinungsbild ins Auge: Die Fassade in hellem Farbton und die charakteristischen Klappläden an den doppelverglasteten Holzfenstern verleihen der Immobilie einen besonderen Charme und fügen sich harmonisch in die Nachbarschaft ein. Die Vorgartenfläche ist von einem Holzzaun eingefasst, und zur Rückseite des Hauses lädt ein Garten in Ost-Ausrichtung zum Verweilen im Freien ein.

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen gepflasterten Hof, der sowohl Platz für Fahrzeuge als auch Zugang zur Garage bietet.

Der Eingangsbereich eröffnet sich durch eine einladende Diele mit originalen Dielenböden und einer klassischen Holzterasse, die vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss führt. Hier zeigt sich ein Teil der historischen Substanz, die dem Objekt eine angenehme Wohnatmosphäre verleiht.

Die Wohnküche überzeugt mit einer zeitlosen, hellen Gestaltung und verfügt über eine passende Einbauküche, die bei Bedarf übernommen werden kann. Auch hier findet sich ein Dielenboden, der den Raum wohnlich wirken lässt. Eine angrenzende, kleine Speisekammer bietet funktionale Vorteile. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten, überzeugt durch viel Tageslicht und einen ansprechend gestalteten Bereich für Ruhe und Geselligkeit. Im angrenzenden Esszimmer sorgt ein Fensterelement für viel Licht und eine wohnliche Atmosphäre. Ein Gäste-WC mit weißen Bodenfliesen ist ebenfalls vorhanden und bietet praktischen Komfort für Besucher.

Im Obergeschoss befinden sich neben dem Schlafzimmer zwei weitere Zimmer, die als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. In allen drei Zimmern ist der Dielenboden präsent, während große Fenster viel Licht hereinlassen. Das Tageslichtbad ist weiß raumhoch gefliest und mit einer Duschwanne ausgestattet.

Im Dachgeschoss ist noch ein weiteres Zimmer, das Mansardenzimmer, untergebracht.

Das Haus wird zentral beheizt, ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Aktuell ist das Haus vermietet. Der Mieter wird voraussichtlich im ersten Quartal 2027 ausziehen.

Hervorzuheben sind der gepflegte Garten und die Terrasse. Beides bietet den passenden

**Rahmen für sonnige Stunden im Freien. Die eingewachsene Bepflanzung schafft ein angenehmes Ambiente im Außenbereich.**

**Die Nachbarschaft zeigt sich durch eine gewachsene Struktur mit überwiegend ähnlichen Doppel- und Reihenhäusern und begrünten Vorgärten. Die ruhige Lage garantiert entspanntes Wohnen abseits des Durchgangsverkehrs.**

**Mit seiner ruhigen Lage, durchdachten Raumaufteilung und gepflegten Ausstattung bietet dieses Haus eine interessante Gelegenheit für alle, die Wert auf ein solides Eigenheim in gewachsener Nachbarschaft legen. Sie bietet viel Potenzial zur individuellen Modernisierung und persönlichen Gestaltung.**

**VP azonosító: 26067010 - 76829 Landau in der Pfalz**

## **Részletes felszereltség**

- Doppelhaushälfte
- BJ 1935
- doppelverglaste Holzfenster von 1985
- Klappläden
- Bodenbeläge: Dielen, Fliesen, Teppichboden
- Holztreppe vom EG bis ins DG
- Gäste-WC mit weißen Bodenfliesen
- weiß raumhoch gefliestes Tageslichtbad mit Duschwanne
- Küche kann bei Bedarf übernommen werden
- kleine Speisekammer
- Deckenhöhe Erdgeschoss: ca. 2,52 m
- zwei Vollgeschosse
- komplett unterkellert
- Warmwasserboiler
- Gaszentralheizung von 2022
- Fertiggarage von 1983
- gepflasterter Hof
- Garten in Ost-Ausrichtung
- Terrasse in Ost-Ausrichtung
- ruhige Lage
- vermietet (Mieter zieht voraussichtlich im ersten Quartal 2027 aus)

**VP azonosító: 26067010 - 76829 Landau in der Pfalz**

## **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: 26067010 - 76829 Landau in der Pfalz**

## **További információ / adatok**

**Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.**

**Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.**

**Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.**

**VP azonosító: 26067010 - 76829 Landau in der Pfalz**

## **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](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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