Landau in der Pfalz – Landau

Villa in città adatta alle famiglie, a basso consumo energetico, con comfort moderni e una splendida planimetria

Codice oggetto: 25067026

PREZZO D'ACQUISTO: 898.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 176,94 m² • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 768 m²

Codice oggetto: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25067026
Superficie netta	ca. 176,94 m²
Vani	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2010
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	898.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto

Codice oggetto: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	06.09.2035
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	37.84 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

Codice oggetto: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

La proprietà

Codice oggetto: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

La proprietà

Codice oggetto: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

La proprietà

Codice oggetto: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

La proprietà

Codice oggetto: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

La proprietà

Codice oggetto: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Una prima impressione

Questa moderna villa offre ampi spazi per una vita rilassata, con una generosa superficie abitabile di circa 177 m² su un terreno di circa 680 m². Costruita nel 2010 con struttura prefabbricata, la proprietà incarna il comfort abitativo contemporaneo e una planimetria ben progettata. La combinazione di finiture di alta qualità e dettagli pratici crea un ambiente abitativo piacevole per le famiglie e per chiunque apprezzi lo spazio e il comfort. La casa dispone di un totale di cinque stanze ben proporzionate per uso individuale. Due bagni moderni offrono un comfort adeguato e garantiscono un flusso regolare, anche nelle giornate più affollate. Le finestre a tutta altezza con tripli vetri permettono alla luce naturale di inondare gli interni, creando un'atmosfera luminosa e ariosa. Le tapparelle elettriche offrono ulteriore comfort e consentono la regolazione individuale della luce. Piastrelle di alta qualità al piano terra e pavimenti in laminato di facile manutenzione al piano superiore completano l'aspetto accattivante. Il riscaldamento a pavimento fornisce un calore confortevole su entrambi i piani. La casa è riscaldata in modo efficiente ed ecologico tramite teleriscaldamento, contribuendo a ridurre i costi di gestione. La casa vi accoglie al piano terra con un'altezza del soffitto di circa 2,8 metri, che crea una piacevole sensazione di spazio. Dall'ampio ingresso, che offre accesso diretto a tutte le aree della casa, si accede al soggiorno/sala da pranzo open space. Questo costituisce il cuore della casa e presenta finestre a tutta altezza che offrono una splendida vista sul verde circostante. Una stufa a legna offre ulteriore intimità nelle giornate più fresche. La cucina, direttamente adiacente alla zona pranzo, è dotata di moderni mobili componibili che offrono ampi spazi di lavoro e di contenimento, ideali per intrattenere e conviviali incontri. Vi invita praticamente a cucinare e gustare i pasti insieme. Al piano terra si trovano anche una stanza che può essere utilizzata come ufficio, un bagno per gli ospiti, un ripostiglio funzionale e un ripostiglio con attacchi per lavatrice e asciugatrice. La scala conduce al piano superiore, che, con un'altezza del soffitto di circa 2,6 metri, offre un rifugio confortevole. Qui si trova la camera da letto principale con cabina armadio e accesso diretto al luminoso bagno piastrellato con luce naturale. Il bagno è dotato di vasca e doccia e soddisfa ogni desiderio. Sono disponibili anche altre due camere e un bagno con doccia. Un ulteriore ripostiglio su questo piano offre organizzazione e spazio per gli oggetti di uso quotidiano. La proprietà vanta un giardino ben curato, completamente recintato e esposto a ovest. Godetevi pomeriggi soleggiati e ore di relax sulla terrazza coperta, dotata di tenda da sole elettrica e che offre una piacevole protezione dalla luce solare diretta. La cisterna d'acqua da 6 m³ supporta l'irrigazione del giardino. Ulteriori comfort includono l'ampio garage doppio con porta sezionale elettrica, che offre anche ampio spazio per biciclette e attrezzature da giardino. L'accesso avviene tramite un vialetto privato (88 m² in condivisione). L'architettura

moderna della casa, unita alla disposizione accattivante e al piacevole ambiente abitativo, parla da sé e rende questa proprietà una casa contemporanea per le esigenze individuali.

Codice oggetto: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Dettagli dei servizi

- 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 Wasserzysterne
- großzügie Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- Fernwärme
- Privatweg (anteilig 88 m²)

Codice oggetto: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Tutto sulla posizione

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 zukunftsträchtigsten 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.

Codice oggetto: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Codice oggetto: 25067026 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz
Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com