Landau in der Pfalz / Nußdorf

Proprietà eccezionale - Vivere in modo moderno tra mura storiche

Codice oggetto: 25067027

PREZZO D'ACQUISTO: 1.150.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 459 m² • **VANI:** 10 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 461 m²

Codice oggetto: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

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

Codice oggetto: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25067027
Superficie netta	ca. 459 m²
Vani	10
Bagni	4
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.150.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 56 m²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	29.07.2025
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	193.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

La proprietà

Codice oggetto: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

La proprietà

Codice oggetto: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

La proprietà

Codice oggetto: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

La proprietà

Codice oggetto: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

La proprietà

Codice oggetto: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

La proprietà

Codice oggetto: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

La proprietà

Codice oggetto: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

La proprietà

Codice oggetto: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Una prima impressione

Benvenuti a un'eccezionale opportunità immobiliare: qui avete la possibilità di acquistare due case indipendenti ma comunicanti su un terreno condiviso con una superficie abitabile complessiva di circa 459 m². L'intera proprietà dispone di dieci locali, quattro cucine e quattro bagni e offre il massimo comfort grazie a due posti auto, un cortile idilliaco e una cantina separata. La casa principale, originariamente costruita nel 1900, comprende due appartamenti: un bilocale (circa 80 m²) al piano terra e un appartamento duplex di quattro locali (circa 131 m²) al piano superiore e mansarda, ciascuno con ingresso indipendente. L'appartamento duplex è stato sottoposto a una ristrutturazione completa nel 2010. Questa ha incluso il rifacimento completo del tetto (inclusa la struttura del tetto, l'isolamento e le tegole), nonché l'impianto elettrico e idraulico e tutti i sanitari. Anche i rivestimenti di pareti e pavimenti, i radiatori e l'impianto di riscaldamento sono stati completamente modernizzati. L'appartamento al piano terra è stato ristrutturato nel 2023. Finestre, sanitari, rivestimenti per pareti e pavimenti e radiatori sono stati sostituiti. Entrambe le cucine componibili esistenti sono dotate di elettrodomestici moderni, rendendole adatte a famiglie, nuclei familiari multigenerazionali o persino a immobili in affitto. I bagni nella casa anteriore presentano un design contemporaneo. Al piano terra, un resistente pavimento in vinile abbinato a piastrelle crea un'atmosfera piacevole, mentre il piano superiore e la mansarda presentano pavimenti in legno. Finestre in PVC con doppi vetri e persiane sono state installate al piano superiore nel 1979 e continuano a garantire un buon isolamento. Finestre con tripli vetri sono state installate al piano terra nel 2023. Un impianto di riscaldamento centralizzato a gas del 2010 fornisce calore. L'edificio posteriore, un ex fienile ristrutturato, rappresenta un esempio impressionante di ristrutturazione riuscita di una struttura storica. La solida muratura in arenaria sulle pareti esterne si sposa con moderni tripli vetri (al piano terra) e lucernari in PVC con tende oscuranti integrate. Questo edificio ospita la terza unità: un loft con soppalco (circa 147 m²) e una soffitta adiacente (circa 75 m²). Questa unità è completata da una zona con accesso separato e riscaldamento a pavimento nell'edificio adiacente (circa 26 m²), predisposta per la conversione. Un punto di forza particolare è l'idilliaca terrazza sul tetto con accesso diretto alla sauna con cabina a infrarossi, installata nel 2020. Il tetto è stato rinnovato nel 2014, inclusi isolamento e rivestimento in piastrelle, con nuove tegole utilizzate sul lato ovest e tegole originali conservate sul lato est. Un'ampia modernizzazione, effettuata nello stesso anno, ha incluso finestre, impianto elettrico, idraulico, bagni, rivestimenti di pareti e pavimenti e l'impianto di riscaldamento centralizzato a gas. L'impianto fotovoltaico esistente del 2014 supporta un approvvigionamento energetico sostenibile. La zona giorno è dotata di pavimenti in vinile e una stufa a legna, che garantisce una temperatura ambiente confortevole. L'immobile

misura circa 461 m² e integra armoniosamente i posti auto e il cortile. Completa l'offerta un seminterrato sotto la casa principale, completo di tutti gli allacciamenti necessari. Questa proprietà è ideale per famiglie numerose, per soluzioni abitative condivise o per combinare vita privata e lavorativa. L'attenta modernizzazione, unita al suo fascino storico e alla versatilità della distribuzione degli spazi, rende questa proprietà particolarmente attraente per gli acquirenti più esigenti.

Codice oggetto: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25067027 - 76829 Landau in der Pfalz / Nußdorf

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