

Landau in der Pfalz – Landau

## Luminoso appartamento duplex in tranquilla zona residenziale con loggia e posto auto sotterraneo

Codice oggetto: 25067041



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

PREZZO D'AFFITTO: 890 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

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

Codice oggetto: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25067041
Superficie netta	ca. 97 m²
Vani	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 50 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	890 EUR
Costi aggiuntivi	200 EUR
Appartamento	Maisonette
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	78.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.09.2029	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La proprietà





Codice oggetto: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La proprietà



Codice oggetto: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La proprietà



Codice oggetto: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La proprietà





Codice oggetto: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La proprietà



Codice oggetto: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## La proprietà



**VON POLL IMMOBILIEN**

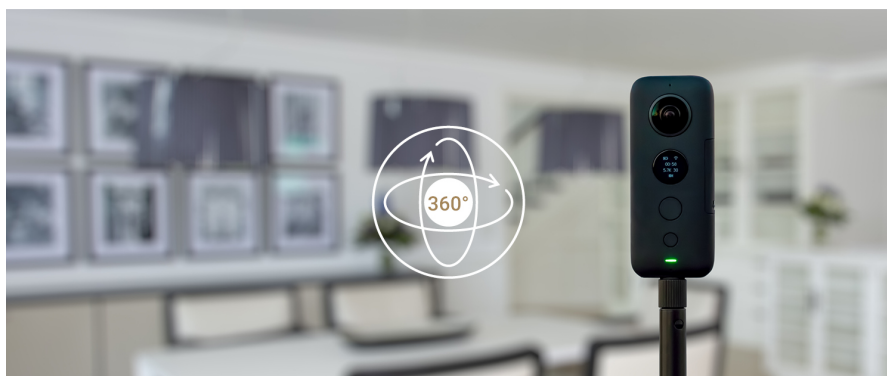
**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

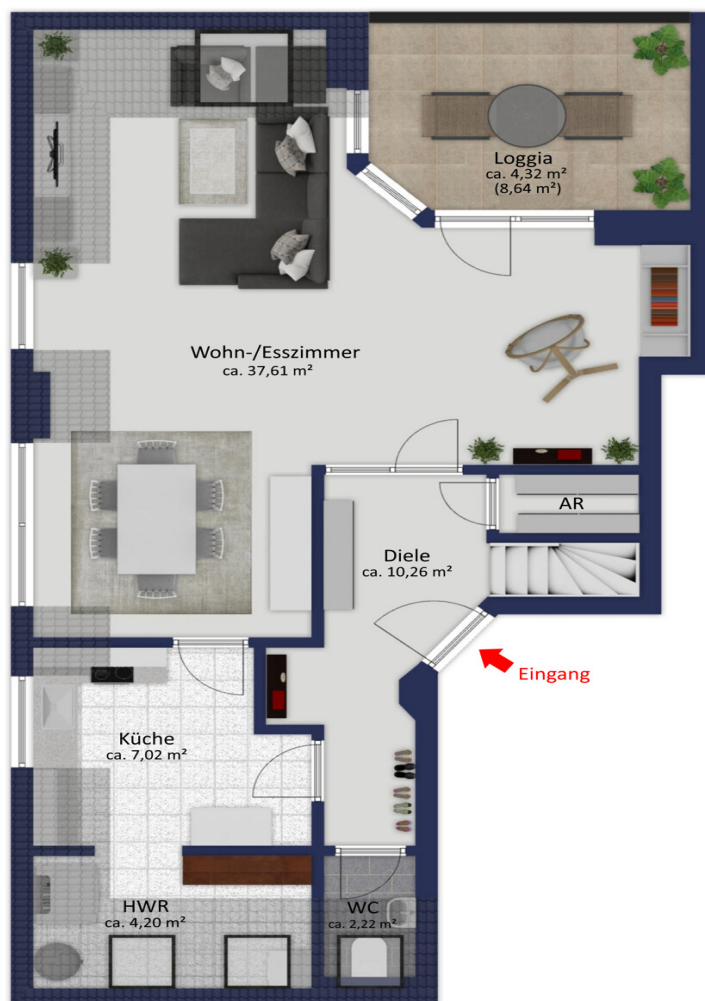
Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

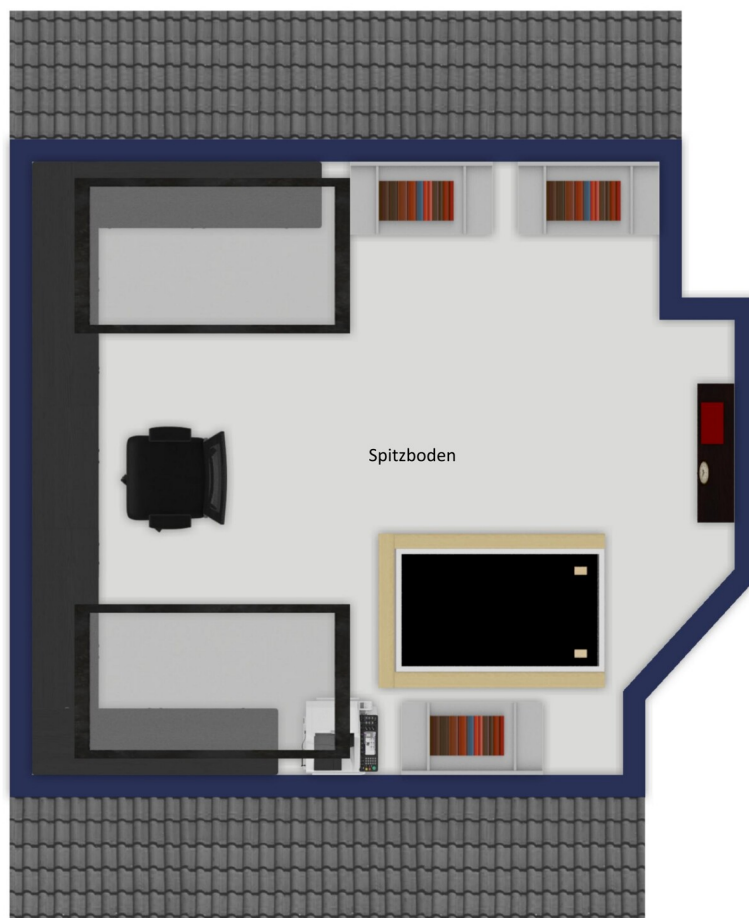
[www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse](http://www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse)

Codice oggetto: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## Una prima impressione

Questo luminoso appartamento duplex, situato al secondo piano di un complesso residenziale ben curato, costruito nel 1994, offre circa 97 metri quadrati di spazio abitabile. La disposizione accattivante e la posizione tranquilla rendono questa proprietà ideale sia per coppie che per piccole famiglie. L'appartamento si sviluppa su due piani e dispone di tre stanze versatili. L'ampia e luminosa zona giorno/pranzo si trova al piano inferiore, con accesso a un balcone esposto a sud, perfetto per rilassarsi all'aperto. Una cucina attrezzata è già installata e inclusa nell'affitto. Un bagno per gli ospiti con piastrelle luminose offre un comodo accesso per l'uso quotidiano e per gli ospiti. Un piccolo ripostiglio sotto le scale offre ulteriore spazio. Al piano superiore, la camera da letto principale vanta una cabina armadio adiacente con ampio spazio di contenimento. Adiacente alla camera da letto si trova un bagno completamente attrezzato con piastrelle luminose, doccia e vasca. Un'ulteriore stanza, adatta come camera per bambini o camera per gli ospiti, completa il piano superiore. Ulteriore spazio è offerto dalla soffitta ristrutturata, ideale da utilizzare come ufficio. L'appartamento è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas a basso consumo energetico, sostituito nel 2023. Luce e gas vengono fatturati direttamente all'inquilino dal fornitore di energia. Un posto auto sotterraneo è disponibile al costo aggiuntivo di 50 € al mese e una cantina privata completa l'offerta. La posizione combina una vita tranquilla con un ottimo accesso a tutti i servizi essenziali, inclusi negozi, trasporti pubblici e varie attività ricreative.

Codice oggetto: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## Dettagli dei servizi

- Maisonettewohnung
- Gas Etagenheizung von 2023
- isoverglaste Holz- und Kunststofffenster
- Einbauküche
- hell gefliestes Gäste-WC
- hell gefliestes Bad mit Dusche und Badewanne
- Schlafzimmer mit begehbare Ankleide
- Spitzboden
- Loggia in Süd-Ausrichtung
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- 1 Kellerraum
- Strom und Gas sind separat vom Mieter mit dem Energieversorger abzurechnen

Codice oggetto: 25067041 - 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 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.

Codice oggetto: 25067041 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25067041 - 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](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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