Landau in der Pfalz

# RESERVIERT - Zeitlos elegantes Wohnen in unverbaubarer Feldrandlage

***Property ID: 25067009***

**PURCHASE PRICE:** 798.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 167,43 $m^2$ • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 362 $m^2$

**Property ID: 25067009 - 76829 Landau in der Pfalz**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25067009 - 76829 Landau in der Pfalz**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25067009 |
| Living Space | ca. 167,43 m² |
| Rooms | 4 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 2004 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 798.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 25067009 - 76829 Landau in der Pfalz**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 19.10.2033 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 72.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | B |
| Year of construction according to energy certificate | 2004 |

**Property ID: 25067009 - 76829 Landau in der Pfalz**

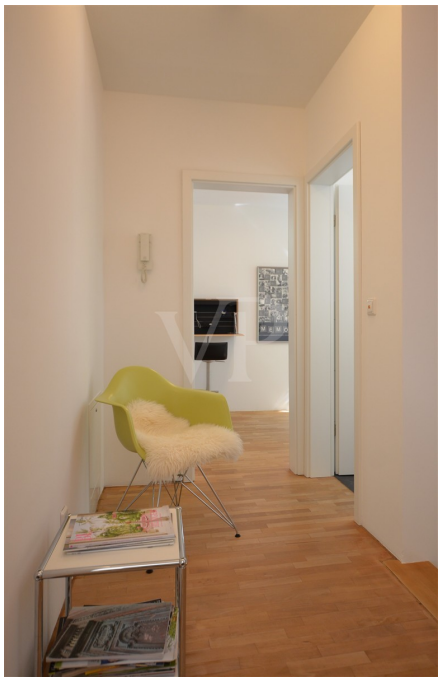
# The property

**Property ID: 25067009 - 76829 Landau in der Pfalz**

# The property

**Property ID: 25067009 - 76829 Landau in der Pfalz**

# The property



**Property ID: 25067009 - 76829 Landau in der Pfalz**

# The property

**Property ID: 25067009 - 76829 Landau in der Pfalz**

# The property

**Property ID: 25067009 - 76829 Landau in der Pfalz**

# The property

**Property ID: 25067009 - 76829 Landau in der Pfalz**

# The property


FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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*

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*

**Property ID: 25067009 - 76829 Landau in der Pfalz**

# The property

**Property ID: 25067009 - 76829 Landau in der Pfalz**

# A first impression

Diese hochwertige Doppelhaushälfte bietet eine einzigartige Gelegenheit, modernes Wohnen in Feldrandlage, zu erleben. Gelegen am Rande eines Vogelschutzgebietes, gewährt diese Immobilie einen unverbaubaren Blick in eine naturnahe Umgebung. Das Grundstück erstreckt sich über eine Fläche von ca. 362 m² und ist ideal für Naturliebhaber, die Wert auf Ruhe und eine grüne Umgebung legen. Das im Jahr 2004 erbaute Haus besticht durch seine gehobene Ausstattung und die sorgfältige Pflege, die es erhalten hat. Zuletzt wurden 2023 ein neuer Außenanstrich sowie Anpassungen der Entwässerung durchgeführt, um die Qualität und Beständigkeit der Immobilie zu gewährleisten. Darüber hinaus wurde ein besonderer Vogelschutz eingerichtet, um der Lage am Naturschutzgebiet Rechnung zu tragen.

Mit insgesamt vier Zimmern und einer Wohnfläche, die großzügig und durchdacht auf drei Etagen verteilt ist, bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Die Zimmer verteilen sich auf ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, sowie drei weitere Zimmer, die als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer genutzt werden können. Zwei moderne Badezimmer sorgen für Komfort und lassen keine Wünsche offen.

Ein Highlight der Immobilie ist der exklusive Küchenblock der Marke Bulthaup, ausgestattet mit hochwertigen Elektrogeräten von Gaggenau. Ein an die Gasleitung angeschlossener Gasherd ergänzt dieses funktionale Ensemble, während eine maßgefertigte Deckenbeleuchtung über dem Küchenblock zusätzlich für ein stimmungsvolles Ambiente sorgt.

Der Boden der Wohn- und Schlafbereiche ist mit massivem Buchenholzparkett ausgelegt und strahlt Wärme sowie Eleganz aus. Große isoverglaste Holzfenster aus Meranti in edlem Grauton durchfluten die Räume mit Tageslicht und lassen so eine angenehme und einladende Atmosphäre entstehen.

Die geschickte Anordnung der beiden Balkone und der beiden Terrassen ermöglichen es, die Sonnenstunden über alle drei Etagen optimal zu nutzen und bieten ausreichend Platz für gemütliche Outdoor-Momente.

Der Garten ist nach Süd-Westen ausgerichtet und verfügt über einen alten Baumbestand, der im Sommer für angenehmen Schatten sorgt. Die offene Feldrandlage mit Blick auf die Haardt bietet eine angenehme Privatsphäre. Diese Nähe zur Natur, ohne dabei auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu müssen, ist ein weiteres Highlight der

Immobilie. Trotz der Feldrandlage bietet die unmittelbare Umgebung eine gute Anbindung an den urbanen Raum und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Heizungsanlage vereint zukunftsorientierte Technologien und traditionelle Systeme, indem sie eine Kombination aus Solarthermie und einer Gasheizung (Brennwert) aus dem Baujahr bietet. Diese Kombination garantiert effiziente Wärmeversorgung und schafft ein angenehmes Wohnklima.

Das gesamte Haus ist voll unterkellert und komplett gefliest. Hier befindet sich auch der Heizraum. Ein großzügiger Kellerraum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und weitere Staufläche.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen ein Außenstellplatz sowie eine ins Haus integrierte Garage zur Verfügung. Zusätzlichen Komfort bietet nicht nur das elektrisch zu öffnende Tor, sondern auch der direkte Zugang vom Haus in die Garage.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen mit viel Raum zur Entfaltung und einer Lage, die sowohl Erholung als auch Aktivität zulässt. Sie eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die hochwertigen Wohnkomfort zu schätzen wissen und in einer naturnahen Umgebung leben möchten.

Insgesamt besticht die Immobilie durch ihre gelungene Kombination aus moderner Ausstattung, großzügiger Raumaufteilung und idyllischer Lage. Der hohe Wohnkomfort wird durch die verwendeten hochwertigen Materialien und die liebevolle Gestaltung unterstrichen.

**Property ID: 25067009 - 76829 Landau in der Pfalz**

# Details of amenities

- Küchenblock von Bulthaup mit Elektrogeräten von Gaggenau
- Gasherd (an Gasleitung angeschlossen)
- Sonderanfertigung Deckenbeleuchtung über Küchenblock
- massiver Buchenholzparkett
- isoverglaste Holzfenster (Meranti) in grau
- 2 Balkone
- Dachterrasse in Nord-Ost-Ausrichtung im Dachgeschoss
- Terrasse in Süd-Ost-Ausrichtung im Garten
- Solarthermie
- Gasheizung (Brennwert) von 2004
- komplett unterkellert
- Garage mit elektrischem Tor
- Außenstellplatz
- neuer Außenanstrich, Vogelschutz, Änderung Entwässerung in 2023
- Garten in Süd-Westausrichtung
- alter Baumbestand
- unverbaubarer Blick (Vogelschutzgebiet)
- Feldrandlage

**Property ID: 25067009 - 76829 Landau in der Pfalz**

# All about the location

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.

**Property ID: 25067009 - 76829 Landau in der Pfalz**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.10.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 72.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

**Property ID: 25067009 - 76829 Landau in der Pfalz**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sonja Doppler

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com