Landau in der Pfalz – Landau

Attraktive, ruhig gelegene Erdgeschosswohnung mit Balkon und Stellplatz im Herzen von Landau

CODE DU BIEN: 25067016

PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 118,91 m^2 • **PIÈCES:** 3

CODE DU BIEN: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25067016
Surface habitable	ca. 118,91 m²
Pièces	3
Salles de bains	1
Année de construction	2000
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	445.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

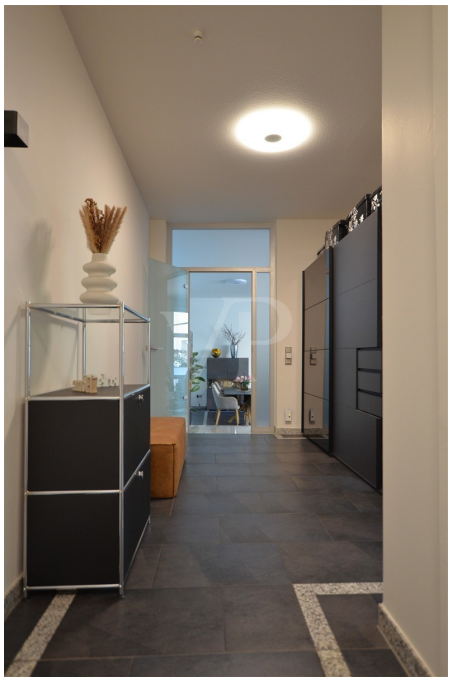
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétiquew valable jusqu'au	20.06.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	97.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

La propriété



CODE DU BIEN: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

La propriété

CODE DU BIEN: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

La propriété

CODE DU BIEN: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

La propriété

CODE DU BIEN: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

La propriété

CODE DU BIEN: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Une première impression

Im Herzen der Innenstadt präsentiert sich diese attraktive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 119 m² als idealer Rückzugsort für anspruchsvolles Wohnen. Hier wohnen Sie ruhig und dennoch zentral. Alles ist fußläufig erreichbar – Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Fußgängerzone und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch das kulturelle Angebot und die Festlichkeiten in der Innenstadt können bequem zu Fuß erreicht werden, ohne dabei auf die Ruhe zu Hause zu verzichten.

Durch ein elektrisch zu öffnendes Hofeingangstor gelangen Sie bequem in den Hof und somit zu Ihrem Stellplatz.

Im hinteren Bereich des Hofes liegt der Eingangsbereich des Hauses. Durchs Treppenhaus, vorbei am Aufzug, kommen Sie ebenerdig zur Wohnung.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele. Rechter Hand liegt ein helles Zimmer, das aktuell als Büro genutzt wird und sich ebenso gut als Gäste- oder Kinderzimmer eignet. Im weiteren Verlauf der Diele befindet sich ebenfalls auf der rechten Seite das gemütliche Schlafzimmer, das mit seiner angenehmen Größe und wohnlichen Atmosphäre überzeugt. Das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum nach Westen ausgerichteten Balkon, einem Rückzugsort im Freien, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Dieser ist ebenfalls vom Wohn-/Essbereich zugänglich.
Von der Diele aus gelangen Sie über drei Stufen in den offen gestalteten Wohn-/Essbereich, der eine harmonische Verbindung von Kochen, Essen und Wohnen schafft. Die Einbauküche vereint Komfort und Alltagstauglichkeit und präsentiert sich in einem zeitlosen Grauton. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre, während die hohen Decken ein luftiges Raumgefühl schaffen.
An den Wohnbereich schließt sich ein kleiner Flur an, von dem aus drei weitere Räume zugänglich sind: das innenliegende Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum mit zusätzlichem Stauraum. Hier ist auch die Waschmaschine untergebracht.

Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die gemeinsam mit dunkelgrauen Fliesen ein modernes, einheitliches Erscheinungsbild erzeugt. Doppelt verglaste Kunststofffenster sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und gute Energieeffizienz. Im Wohn-/Essbereich sorgen elektrische Rollläden für Bequemlichkeit.

Zwei Kellerräume runden das Angebot ab.

Hochwertige Ausstattungsmerkmale, eine durchdachte Raumaufteilung und ein ruhiges, stilvolles Ambiente prägen das Wohnkonzept dieser Wohnung - ideal für alle, die zentrale Lage und modernes Wohnen miteinander verbinden möchten.

CODE DU BIEN: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Détails des commodités

- Einbauküche in grauen Tönen
- innenliegendes Bad mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- hohe Decken im Wohn-/Essbereich (3,31 m)
- Raumhöhe in Flur, Schlafzimmer und Zimmer 2,74 m
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden im Wohn-/Essbereich
- manuelle Rollläden an den restlichen Fenstern/Türen
- Fußbodenheizung
- Balkon in West-Ausrichtung
- Aufzug
- 2 Kellerräume
- 1 Stellplatz im Hof
- elektrisches Hoftor
- zentral in der Innenstadt
- ruhige Lage
- Wohnungseigentümergemeinschaft mit 28 Einheiten
- Gas-Zentralheizung
- Full-Service
- Trockenraum im Keller
- Fahrradunterstand im Hof

CODE DU BIEN: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODE DU BIEN: 25067016 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sonja Doppler

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com