

Landau in der Pfalz – Landau

RESERVIERT - Ruhig gelegene Dachgeschosswohnung mit Einbauküche, Stellplatz und Balkon mit wunderschöner Aussicht

Objektnummer: 23067034



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Auf einen Blick

Objektnummer	23067034
Wohnfläche	ca. 95 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1950
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	285.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	70.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.12.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

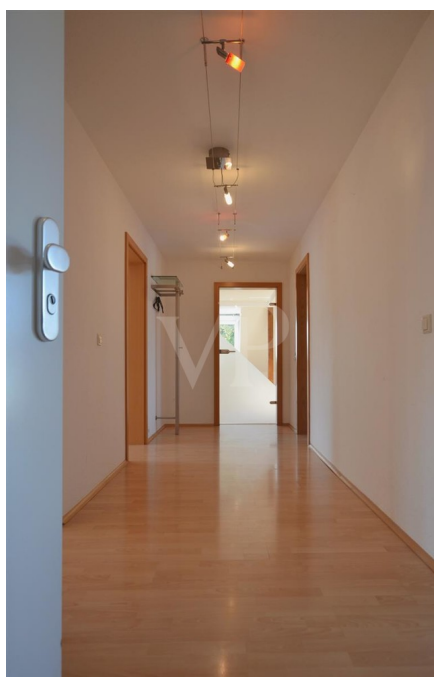
Objektnummer: 23067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Die Immobilie



Objektnummer: 23067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Die Immobilie



Objektnummer: 23067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Die Immobilie



Objektnummer: 23067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Die Immobilie



VP 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

Objektnummer: 23067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Ein erster Eindruck

In dieser hellen und gemütlichen Eigentumswohnung werden Sie sich wohlfühlen. Sie wohnen ruhig und doch zentral. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Innenstadt, den Goethepark und den Supermarkt. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß eines gepflegten 8-Parteienhauses, das 1950 erbaut wurde. 1998/1999 wurden die Gebäude saniert und modernisiert. Der Grundriss ist sehr vorteilhaft: von der Diele aus, erreicht man die Zimmer. Die Wohnküche ist mit einer hellen Einbauküche ausgestattet (im Kaufpreis enthalten) und bietet ausreichend Platz für eine Sitzgelegenheit. Von hier haben Sie Zugang zum Süd-West-Balkon (ca. 6,4 m²), der zum Erholen einlädt und einen wunderschönen Blick bietet. Das geräumige Wohn-/Esszimmer versprüht mit dem offen liegenden Gebälk eine angenehme Atmosphäre. Neben dem kompakten Schlafzimmer bietet ein weiteres Zimmer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Fußböden der Wohnräume sind mit Laminat belegt. Das helle Tageslichtbad ist deckenhoch gefliest und mit einer Dusche und Badewanne ausgestattet. Hier haben Sie auch Platz für Ihre Waschmaschine. Zudem gehören zu dieser Eigentumswohnung ein eigener Kellerraum sowie die Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Fahrradraumes und Gemeinschaftsgartens. Ein Stellplatz ist im Kaufpreis inbegriffen. Der jetzige Eigentümer hatte zusätzlich einen nahe gelegenen Tiefgaragenstellplatz angemietet. Die Anmietung könnte eventuell bei Bedarf übernommen werden. Beheizt wird die Wohnung mit einer Gas-Zentralheizung. Die Wohnung eignet sich hervorragend für Kapitalanleger und Eigennutzer.

Objektnummer: 23067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Balkon in Süd-West-Ausrichtung
- Markise
- Laminatboden und Fliesen
- Stellplatz
- Satelittenschüssel
- Kaminanschluss möglich
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Kellerraum
- Fahrradkeller
- neue Heizkörper im Bad, Küche, Schlafzimmer und Zimmer von 2012
- doppelt verglaste Kunststofffenster von 1998
- manuelle Rolläden
- Dachflächenfenster von Velux mit Jalousien
- Dacheindeckung mit Dämmung in 2011
- Gas-Zentralheizung von 2012
- neuer Wärmetauscher in 2022
- Hausmeisterservice für Müll, Treppenhausreinigung und Gartenarbeiten
- Gemeinschaftsgarten
- 8 Parteien im Haus
- WEG mit 16 Einheiten
- für Selbstnutzer oder Kapitalanleger

Objektnummer: 23067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Alles zum Standort

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 zukunftssträchtesten 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.

Objektnummer: 23067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 70.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. 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.

Objektnummer: 23067034 - 76829 Landau in der Pfalz – Landau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7 Südliche Weinstraße
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com