

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Landau 4 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-394722

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **270.000 €**

Berliner Str.  
76829 Landau  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	91,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	265 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die freundliche EG-Wohnung, um die es sich hier handelt, ist ab sofort frei.

Es ist eine 4-Zimmer Wohnung mit insgesamt 91m<sup>2</sup>.

3 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit einem Balkon mit Blick ins Grüne, eine Küche mit Essbereich, sowie Tageslicht Bad. Außerdem ist ein großzügiger Keller- und Fahrradraum, der von Außen erreichbar ist, vorhanden.

Insgesamt 3 Zimmer haben Blick ins Grüne was ein Wohlfühleffekt in der Stadt herbei ruft. Die Küche, Bad und ein Büro sind vormittags von der die Sonne lichtdurchflutet.

Vor dem Haus ist eine Spielfläche auf dem Rasen und hinter dem Haus ist Garten. Alles kann mitbenutzt werden.

Es ist 8 Parteien Eigentümergemeinschaft.

Die angesparten Rücklagen liegen derzeit bei ca. 55.000€. Das gesamte Grundstück beträgt 1313 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung wurde 2012 kernsaniert und modernisiert.

Im Laufe der 14 Jahre wurde Balkongelände, Wohnungseingangstüre, Fenster im Treppenhaus, Anstrich im Treppenhaus, 2x Brandschutztüren, Briefkästen getaucht und modernisiert. Die Modernisierungen erfolgten ausschließlich aus den Rücklagen.

Die Wohnung ist frei und kann ab sofort besichtigt werden. Nach Rücksprache kann der Einzugstermin auch später sein.

Die Wohnung befindet sich in der Berliner Str. 76829 Landau.

## Ausstattung

Der Badspiegelschrank, Waschunterschrank und Einbauschränk im Flur sind in der Wohnung enthalten.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

## Lage

Es ist insgesamt sehr ruhig, da die Straße eine 30er Zone ist und das Haus sich zusätzlich in zweite Reihe befindet.

Verschieden Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil vorhanden.

Eine Bushaltestelle ist nur 5 Gehminuten entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon rechts



# Exposé - Galerie



Ausblick aus dem Wohnzimmer



Ausblick vom Balkon links

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche / Essbereich



Flur Aussicht zur Ausgangstür

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro 2 Ausblick zum Garten

# Exposé - Galerie



Vorderseite des Hauses



Blick zum Balkon der Wohnung



# Exposé - Galerie



Hinterseite des Hauses



Eingang zum Haus



Wohnungsansicht von außen



# Exposé - Galerie





# Exposé - Anhänge

1.

WESTEN

NORDEN

SÜDEN

OSTEN

