

Exposé

Wohnung in Landau in der Pfalz

**Wohngefühl 95m²: Sanierte Maisonette | EBK | 2
Stellplätze | 125kWh | Bezugsbereit**



Objekt-Nr. OM-433101

Wohnung

Verkauf: **247.499 €**

76829 Landau in der Pfalz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	66,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	130 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

95m² Nutzgefühl | 2 Stellplätze inkl. | nur 130€ Hausgeld | Maisonette

Warum beim Wohnen auf Parkplätze verzichten und hohes Hausgeld zahlen? Diese frisch sanierte Maisonette (2 Etagen) bietet Ihnen das Beste aus zwei Welten: Die unmittelbare Nähe zu Landau (ca. 7–10 Min. bis Hbf/Zentrum) kombiniert mit einer Kostenstruktur, die in der Region ihresgleichen sucht.

DAS RAUMWUNDER (Haus-im-Haus Charakter): Lassen Sie sich nicht von nackten Zahlen täuschen. Während die offizielle Wohnfläche nach WoFIV 65,56 m² beträgt, genießen Sie durch die intelligente Maisonette-Architektur eine tatsächliche Grundfläche von ca. 95 m².

Die Flächenverteilung im Detail:

- 1. EBENE (ca. 50,81 m² WoFIV): Das Herzstück. Großzügiges Wohnzimmer, separate Küche inkl. neuer EBK, Schlafzimmer, Gäste-WC mit Fenster und sonniger Westbalkon.
- 2. EBENE (ca. 14,75 m² WoFIV): Ihre private Etage mit hellem Hauptbad (Wanne & Dusche) und einem weiteren Zimmer.
- **DAS STUDIO-EXTRA:** Zusätzlich erwartet Sie ein Raum mit Fenster und Heizung (ca. 10,84 m² Grundfläche), der ideal als Home-Office oder Hobbyraum nutzbar ist, aber nicht als Wohnfläche genehmigt

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- 3 Zimmer + Studio: Perfekt für Paare, kleine Familien oder Home-Office-Nutzer.
- 2 PKW-Stellplätze inklusive: In Landau ein Luxusgut (Marktwert ca. 30.000 €) – hier im Kaufpreis enthalten!
- Extrem niedriges Hausgeld: Nur ca. 130 € mtl. durch hocheffiziente 4-Parteien-Struktur (keine teure externe Verwaltung).
- Bezugsfertig & Saniert: Neue Einbauküche, modernes LED-Lichtkonzept, neue Böden – einziehen ohne Renovierungsstress.
- Sofort frei: Keine Wartezeiten, ideal für Eigennutzer oder zur sofortigen Neuvermietung (Mietwert ca. 950 € kalt).

INVESTOREN-INFO: Durch die niedrige Kostenquote und den hohen Nutzwert erzielen Sie hier eine Bruttorendite von ca. 4,6 %. Ein Wert, der direkt in Landau bei sanierten Objekten kaum noch zu finden ist.

Ausstattung

AUSSTATTUNG: Substanz & Struktur – Weit über Standard

Vergessen Sie den typischen "Wohnblock-Standard". Diese Wohnung wurde mit dem Auge eines Investors auf Langlebigkeit und Wohnqualität modernisiert:

- Küche & Böden: Brandneue, unbenutzte Einbauküche inkl. Markengeräten. Durchgehend neue, hochwertige Bodenbeläge in moderner Optik.
- Licht- & Designkonzept: Exklusiver Trockenbau mit bündig integrierten LED-Spots in den Dachschrägen und im Flur. Schafft ein helles, Galerie-artiges Ambiente bei maximaler Energieeffizienz.
- Technik-Upgrade: Erweiterte Elektrik und SAT-Anschluss in jedem Zimmer. Keine fliegenden Kabel, volle Flexibilität für Home-Office und Streaming.
- Sicherheit & Ruhe: Massive Wohnungseingangstür mit erhöhtem Schall- und Wärmeschutz. Sie genießen absolute Privatsphäre zum Treppenhaus.

- Zukunftssicher: Gaszentralheizung (2020 erneuert). Für E-Mobilität ist bereits eine Wallbox-Leitung (5x6mm²) vom Zähler bis zum Stellplatz vorinstalliert.

Das „Keller-Privileg“ – Ein echter Nutzwert-Bonus

Im Gegensatz zu den oft üblichen Holzverschlägen in größeren Wohnanlagen oder Neubauten erwartet Sie hier:

- Massiv gemauerter Kellerraum: Abgeschlossen, sicher und trocken.
- Volle Ausstattung: Mit eigenem Fenster, Stromanschluss und Licht.
- Raumwunder: Mit 2,40 m Deckenhöhe und einer echten Zimmertür bietet dieser Raum echtes Potenzial als Hobbyraum, Werkstatt oder hochwertiges Lager.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Ihr struktureller Kostenvorteil – Das „Hausgeld-Wunder“

Ein entscheidender Wertfaktor dieser Immobilie ist die außergewöhnlich schlanke und effiziente Kostenstruktur, die Sie in größeren Wohnanlagen oder Landauer Neubauten vergeblich suchen:

Der Fakten-Check (Effizienz schlägt Größe):

- Nur 4 Wohneinheiten: Maximale Mitbestimmung, vertraute Nachbarschaft.
- Interne Verwaltung: Keine hohen Honorare für externe Verwalter – Sie behalten die Kontrolle.
- Technik-Fokus: Kein teurer Aufzug bedeutet dauerhaft niedrige Wartungs- und Stromkosten.
- Monatliches Hausgeld: Unschlagbare ca. 130 € (inkl. Heizung, Warmwasser & Rücklagen!).

Der Landau-Vergleich: Während viele Wohnanlagen in Landau bei 300 € bis 450 € Hausgeld liegen, sparen Sie hier monatlich ca. 200 € – das sind 2.400 € pro Jahr, die direkt in Ihre Tilgung oder Ihren Cashflow fließen können.

Solide Rücklagen & Investitionssicherheit:

- Rücklagenstand (31.12.24): Insgesamt 17.782,15 € (anteilig für diese Einheit 3.876,49 €).
- Geplante Maßnahmen: Eine Balkonsanierung ist bereits beschlossen und komplett aus Rücklagen finanziert. Als Käufer profitieren Sie von einer frisch sanierten Optik, ohne Sonderumlage!

Rendite-Fokus für Anleger: Die Wohnung wurde zuletzt für 952,48 € kalt vermietet – wohlgemerkt vor der neuen Einbauküche und den aktuellen Modernisierungen. Durch die extrem niedrigen Nebenkosten ist die Wohnung für Mieter (Warmmiete!) und Vermieter (Rendite ca. 4,6 %) gleichermaßen attraktiv.

Fazit: Sie erwerben hier nicht nur eine Immobilie, sondern eine hocheffiziente, langfristig kalkulierbare Kostenstruktur. Ein „Rundum-Sorglos-Paket“ für Eigennutzer und Profi-Investoren.

Lage

Ruhig wohnen – In 10 Minuten in der City

Die Wohnung bietet die perfekte Balance für alle, die in Landau arbeiten, studieren oder das Stadtleben lieben, aber keine Lust auf Parkplatznot und hohe Mieten haben.

Ihre Standort-Vorteile auf einen Blick:

- Blitzschnell in Landau: In ca. 10 Fahrminuten erreichen Sie den Hauptbahnhof Landau, die Universität oder die Innenstadt.
- Perfekte Pendler-Achse: Direkter Anschluss an die B10 und A65 – in kürzester Zeit in Karlsruhe, Neustadt oder Speyer.
- Das "Bessere" Landau: Sie wohnen deutlich ruhiger und grüner als im dichten Stadtgebiet, ohne auf die Vorzüge der Region zu verzichten.
- Preis-Leistungs-Sieger: Während Landauer Neubauprojekte oft überteuert und eng bebaut sind, genießen Sie hier eine gewachsene, weitläufige Struktur.

Infrastruktur & Lebensqualität:

- Alles vor der Tür: Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind direkt vorhanden und meist fußläufig erreichbar.
- Natur pur: Die Weinberge und Radwege der Südpfalz beginnen direkt hinter der Haustür.
- Garten-Privileg: Im Gegensatz zur anonymen Stadtwohnung haben Sie hier Zugang zum Gemeinschaftsgarten inklusive der Option auf ein eigenes Gartenhaus.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

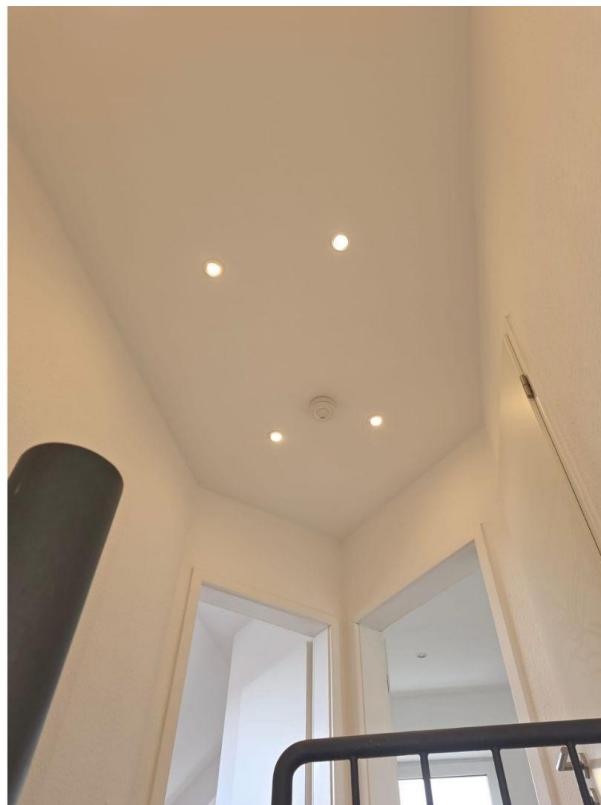


Einbauküche - unbenutzt

Exposé - Galerie



Gästebad



Maisonette Aufgang

Exposé - Galerie



2. OG Flur



2. OG Flur

Exposé - Galerie



Bad: Dusche, Badewanne



Extra Studio

Exposé - Galerie



Zimmer



Gartenhaus Gemeinschaftsgarten

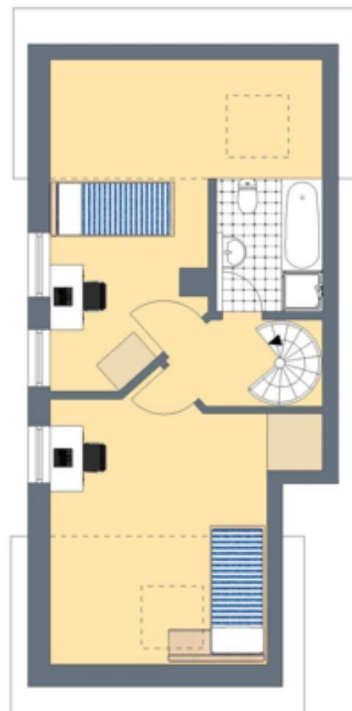
Exposé - Grundrisse

1. OBERGESCHOSS



1.OG

DACHGESCHOSS



2.OG