

Exposé

Reihenendhaus in Landau in der Pfalz

Modernes und energieeffizientes Stadthaus im Wohnpark Ebenberg mit Dachterrasse & Garten



Objekt-Nr. **OM-438578**

Reihenendhaus

Verkauf: **845.000 €**

Ansprechpartner:
Dominik Dausch

Heinrich-Diehl-Str. 16
76829 Landau in der Pfalz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	215,57 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	168,33 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	61,34 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht unser 2016 erbautes, gepflegtes Reihenendhaus in der Heinrich-Diehl-Straße im beliebten Landauer "Wohnpark am Ebenberg". Wir haben das Haus in den vergangenen Jahren kontinuierlich aufgewertet und mit hochwertiger Technik ausgestattet (u.a. PV-Anlage, Klimatisierung).

Grundstück und Gemeinschaftsflächen: Das Haus befindet sich auf einem 2.709 m² großen Gesamtgrundstück, das nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt ist. Der eigene Grundstücksanteil, der direkt dem Haus zugeordnet ist, beläuft sich auf 215,57m².

- Zum Haus gehört ein eigener, mit einer Hecke eingefasster Gartenanteil zur alleinigen Nutzung.
- Ein großer Vorteil der Teilungserklärung: Die vier Reihenhäuser dürfen bauliche Änderungen an ihren Häusern ohne WEG-Abstimmung vornehmen – sehr ähnlich wie bei real geteilten Grundstücken.
- Zusätzlich gibt es 500 m² Gemeinschaftsfläche. Besonders schön ist die über 400 m² große Gemeinschaftswiese direkt hinter dem eigenen Garten, die von allen genutzt werden darf und besonders für Kinder viel Platz bietet.
- Im Vorgarten kann baurechtlich unkompliziert ein Fahrradschuppen gebaut werden. Bei der Installation der Wallbox wurden hierfür bereits Leitungen (Wasser, Strom, Netzwerk) vorbereitet.

Aufteilung der Wohn- und Nutzflächen: Das Haus bietet viel Platz auf mehreren Ebenen und einen durchdachten Grundriss:

- Erdgeschoss: Der helle Wohn- (ca. 25,5 m²) und Essbereich (ca. 13 m²) ist offen gestaltet und geht in die Küche (ca. 10,5 m²) über. Ein Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum runden das EG ab.
- 1. Obergeschoss: Hier befinden sich zwei Kinderzimmer (je ca. 11,5 m²) sowie ein größeres Zimmer (ca. 18 m², z.B. als Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzbar). Das Familienbad ist mit einer Wanne und Dusche ausgestattet. Ein weiterer kleiner Abstellraum bietet Platz für Spielsachen und andere Utensilien.
- Dachgeschoss: Das großzügige Dachstudio (ca. 22 m²) mit eigenem Bad (ca. 9 m², auch mit Wanne und Dusche) eignet sich ideal als separater Elternbereich. Von hier gelangt man auf die ca. 22,6 m² große Dachterrasse mit Blick nach Norden und Süden.
- Untergeschoss: Der Keller wurde beim Bau aufwendig zu wohnraumähnlicher Nutzfläche ausgebaut. Es gibt zwei große Räume (ca. 22,7 m² und 15,7 m²) – mit Fußbodenheizung versehen –, die sich sehr gut als Home-Office oder Hobbyraum eignen. Der Raum mit 15,7m² hat ein großes Fenster, welches für viel Tageslicht sorgt. Eine Nutzung als vollwertiges Zimmer wäre hier problemlos möglich. Daneben gibt es einen separaten Technik- und Waschraum.

Ausstattung

In das Haus wurde über die Jahre mehr als 150.000 € an zusätzlicher Sonderausstattung investiert:

Energie & Technik:

- Photovoltaik: Anlage (7,36 kWp, Bj. 2020) inkl. 10,2 kWh Batteriespeicher.
- E-Mobilität: SMA Wallbox (Bj. 2022), geeignet für solargestütztes Laden.
- Klimatisierung: Festeingebaute Klimaanlage (Mitsubishi Electric, Bj. 2021) im Wohnzimmer, Schlafzimmer (OG) und Dachstudio.
- Lüftung: Zentrale Wohnraumlüftung (Zehnder) mit Wärmerückgewinnung.
- Heizung: Das Haus ist an die Fernwärmeversorgung angeschlossen.

Innenausstattung:

- Böden: Im gesamten Wohnbereich liegt hochwertiges Echtholz-Parkett (Eiche Landhausdielen).
- Küche: Nobilia-Einbauküche mit Miele-Geräten und einem Berbel-Dunstabzug.
- Maßanfertigungen: Mehrere vom Schreiner gefertigte Einbauschränke in der Garderobe, in Nischen sowie angepasste Badmöbel sorgen für optimalen Stauraum.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Kaufpreis von 845.000 EUR berücksichtigt den sehr guten Pflegezustand und die umfangreichen, bereits getätigten Investitionen in Ausstattung und Technik.

- Verfügbar ab: Ab Sofort
- Verkauf provisionsfrei direkt von Privat.
- Bitte keine Makleranfragen.

Lage

Die Immobilie liegt direkt am Gelände der ehemaligen Landesgartenschau in der Südstadt.

- Das Naherholungsgebiet liegt praktisch vor der Haustür.
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Edeka, Bäcker), eine Vinothek und eine Kita sind fußläufig erreichbar.
- Carsharing Möglichkeiten über Stadtmobil in 50m Entfernung
- Bahnhalt Landau Süd zu Fuß in weniger als 10 Minuten zu erreichen
- Gute Verkehrsanbindung an die B10/A65 sowie kurze Wege zum Hauptbahnhof und in das Landauer Zentrum.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	75,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Haus Front und Vorgarten

Exposé - Galerie



Gesamtgrundstück von oben



Terrasse und Garten

Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



DG Bad Dusche / Waschbecken



DG Bad Einbauschränk und WC

Exposé - Galerie



Ausblick von der Dachterrasse



Dachterrasse



DG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



EG Essen



EG Gäste WC

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



OG Bad WC und Badewanne



OG Bad Dusche

Exposé - Galerie



OG Flur



OG Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 1



OG Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 2



OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer Einbauschränk



Einbauschränk bei Kellertreppe

Exposé - Galerie



KG Kellerraum 1



KG Flur

Exposé - Galerie



KG Kellerraum 2

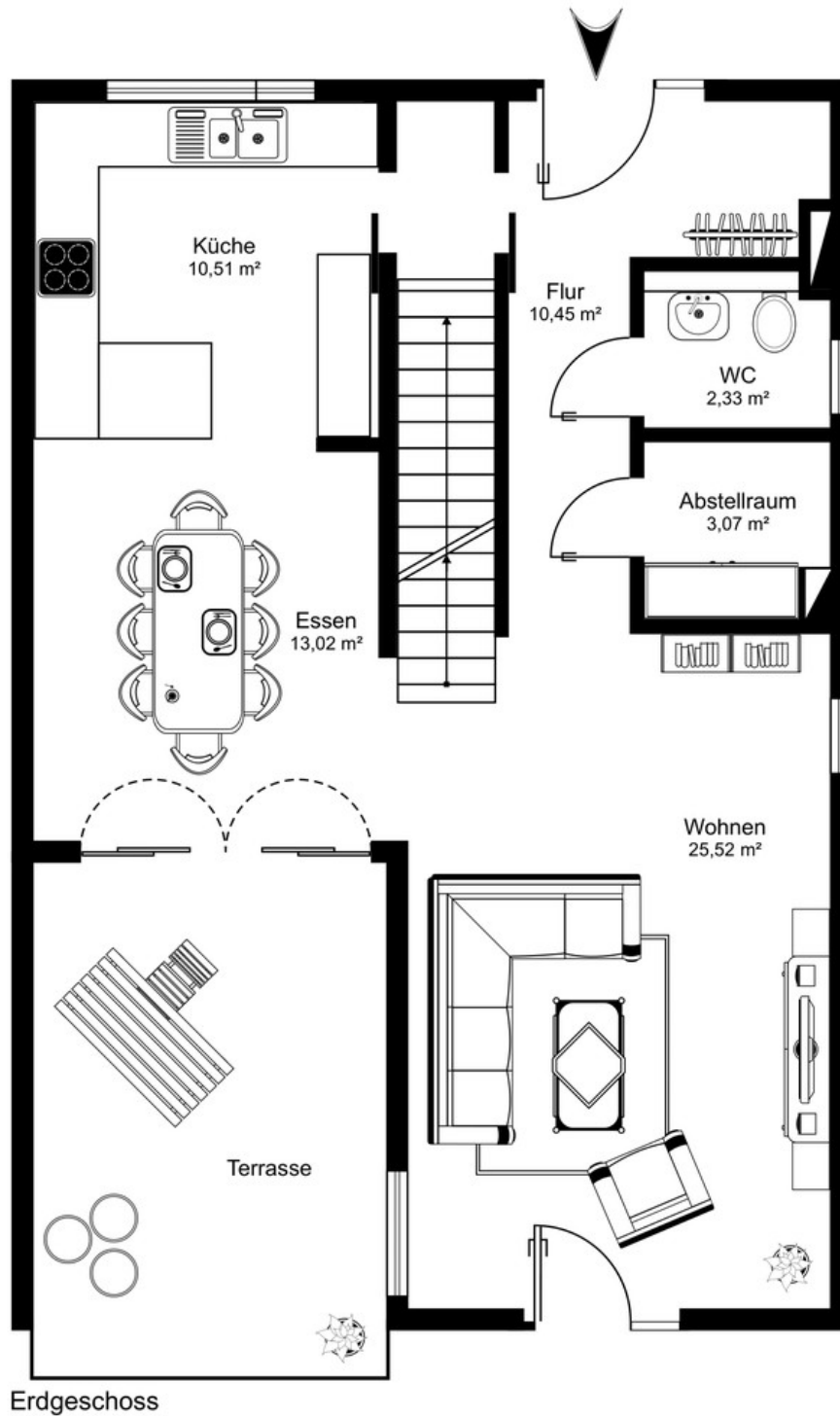


KG Waschraum



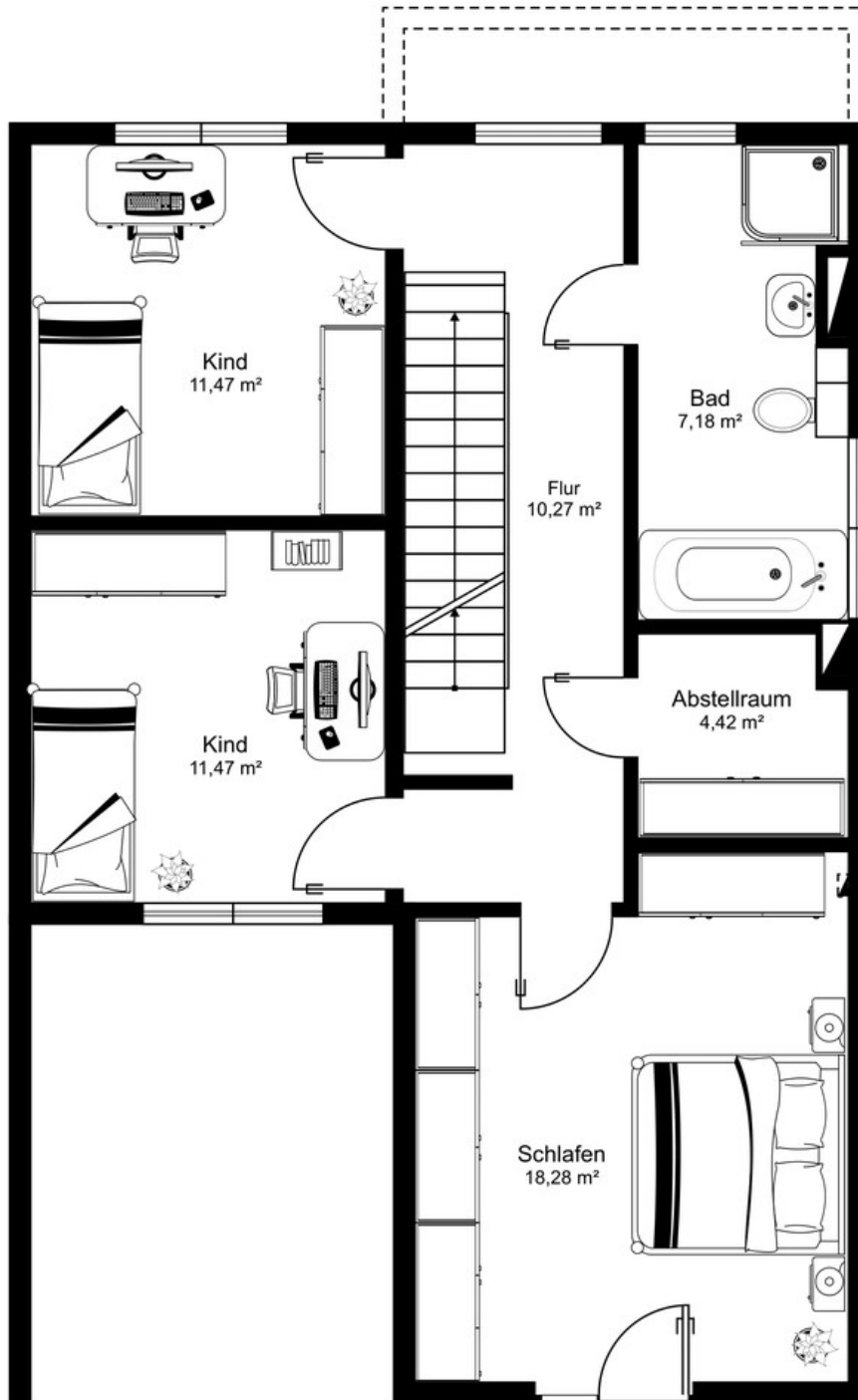
KG Lagerraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoß

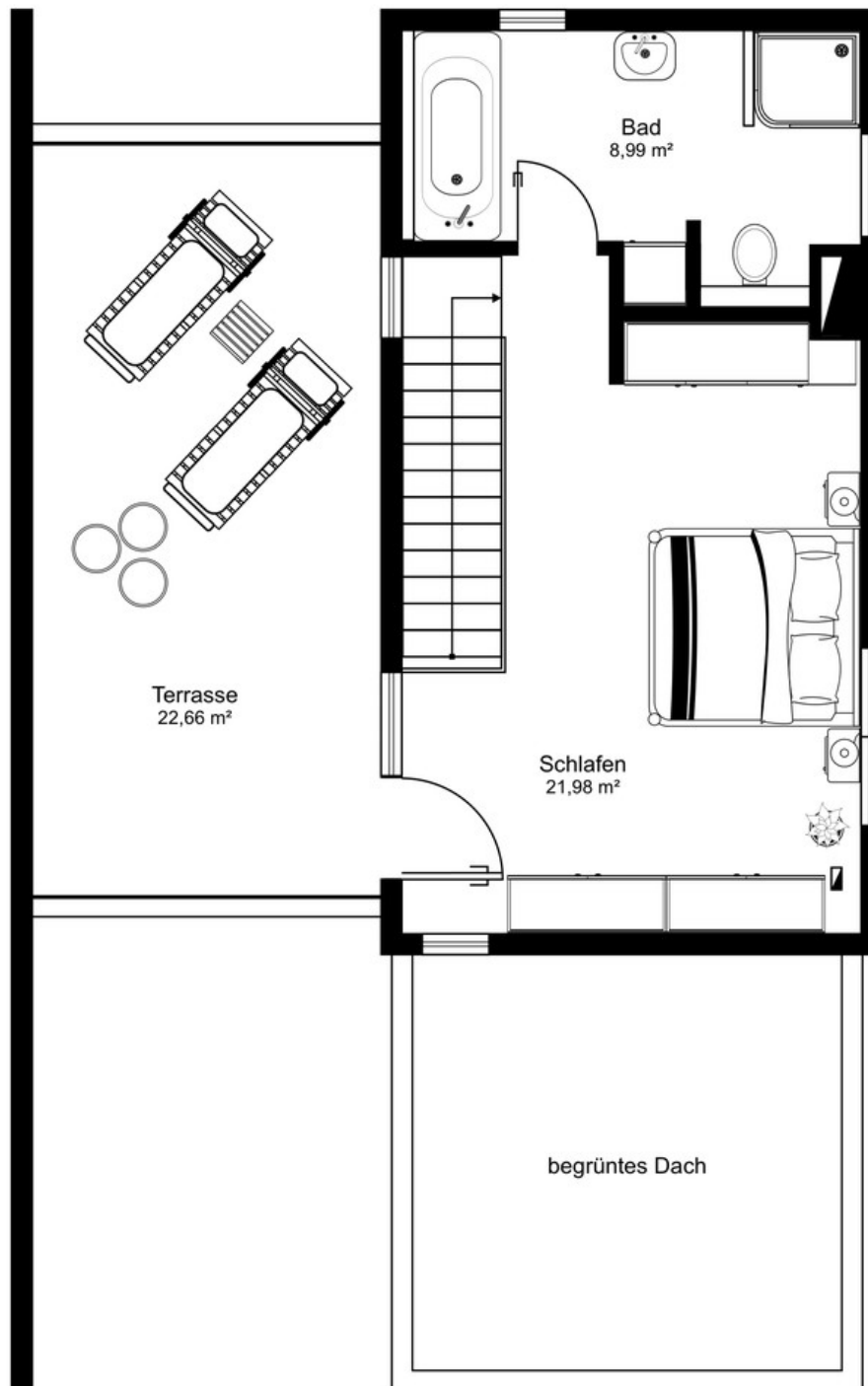
Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

Grundriss Obergeschoß

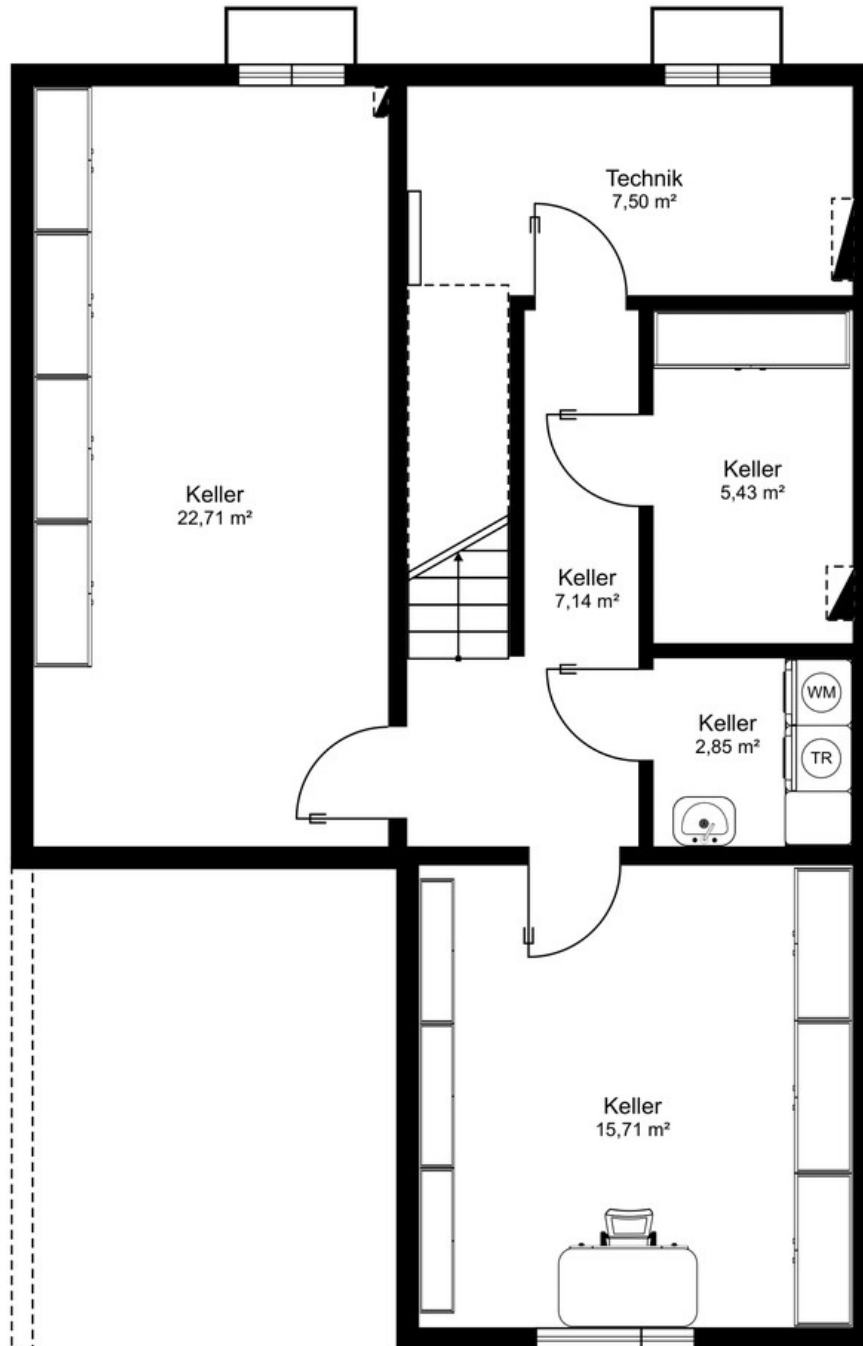
Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Grundriss Dachgeschoß

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

Grundriss Keller