

Exposé

Erdgeschosswohnung in Landau in der Pfalz **4 Zimmer Wohnung im Gründen PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. **OM-465884**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Schmidt

Berliner Str. 24
76829 Landau in der Pfalz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	91,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	285 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung und das angenehme Wohnambiente. Über den zentralen Flur sind alle Räume bequem erreichbar, was die Wohnung besonders alltagstauglich und auch für Familien sehr attraktiv macht.

Ein besonderes Highlight ist das modernisierte Tageslichtbad, das mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet ist. Hier verbinden sich Komfort und Funktionalität auf angenehme Weise.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier gut nutzbare Räume: drei Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Von dort aus genießen Sie den Blick ins Grüne und den schönen Garten. Hier besteht die Möglichkeit das Balkongeländer so zu gestalten um direkt in den weitläufigen Garten (Grundstück 1313 m²) zu gelangen. Zusätzlich besteht die Option einen Kaminofen anzuschließen.

Die Küche ist frisch renoviert und lädt zum schnellen Einzug ein.

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Paare oder auch für Käufer, die stadtnahes Wohnen mit einem naturnahen Umfeld kombinieren möchten. Alternativ kann auch eine WG in der Universitätsstadt gegründet werden.

Ausstattung

- 4 Zimmer, Küche, Tageslichtbad
- Balkon mit Blick in den Garten
- Bodenbeläge: Fliesen im Bad (2012), Vinyl (2024) und Korkparket (2012)
- Großzügiger Gemeinschaftsgarten (1313 m²) vorne und hinten zur Mitbenutzung
- Kaminanschluss im Wohnzimmer, ideal für einen gemütlichen Ofen
- Eigene Gastherme
- Doppelt verglaste Fenster
- Großer Kellerraum mit viel Stauraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Treppenhausfenster und Balkonverglasung wurden 2016 erneuert
- Energieverbrauchsausweis: 74,2 kWh/(m²*a), Energieeffizienzklasse B
- Rücklagen: ca. 55.000 Euro.
- Hausgeld: 285 Euro, darin 100 Euro Rücklagen enthalten, auch Hausmeister-, Garten- und Treppenhausservice inklusive

Durch die Aufteilung ist die Wohnung als Familienwohnung mit Arbeitszimmer oder als Wohngemeinschaft flexible nutzbar.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Lage

Lage:

Die Wohnung liegt im Horst, einem bekannten und gewachsenen Wohnviertel im Nordosten von Landau in der Pfalz. Das Quartier zählt zu den größten und vielseitigsten Stadtteilen der Stadt.

Landau selbst ist eine attraktive Universitätsstadt mit rund 47.000 Einwohnern und bietet eine sehr gute Infrastruktur sowie hohe Lebensqualität. Durch die Nähe zur Deutschen Weinstraße und zum Pfälzerwald profitieren Bewohner von einer gelungenen Mischung aus urbanem Leben und hohem Freizeitwert.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe:

- Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt und im Horstring
- Ärzte, Apotheken und Banken in direkter Umgebung.
- Kindergärten und Schulen verschiedener Schulformen schnell erreichbar.
- Bushaltestelle in etwa 2 Gehminuten Entfernung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Küche Blick zur Küchenzeile



Küche Blick zum Essbereich

Exposé - Galerie



Eingang, Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon, Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Balkonausblick



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Flur, Blick zum Ausgang

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 16 m²



Kinderzimmer/Büro 10 m²

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro 12 m²

Exposé - Grundrisse

