

Exposé

Maisonette in Landau in der Pfalz

Großzügige Maisonettewohnung mit tollem Blick über die Dächer von Landau



Objekt-Nr. **OM-303580**

Maisonette

Verkauf: **698.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Jean-Paul Martinez
Telefon: 0170 5508451
Mobil: 06341 898795

Königstraße 67
76829 Landau in der Pfalz
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1785	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	260,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	15,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	2
Hausgeld mtl.	140 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer geräumigen Eigentumswohnung im Herzen von Landau in der Pfalz? Dann ist diese perfekte Stadtwohnung genau das Richtige für Sie.

Die denkmalgeschützte Immobilie aus dem Jahr 1785 mit dem besonderen Charme von Tradition & Moderne befindet sich in der Stadtmitte in Landau in der Pfalz.

Beim Betreten der Wohnung durch eine Sicherheitstür sind Küche, Essbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und Büro ideal durch einen Flur verbunden. Wir wollen nur einige Highlights der Maisonette-Wohnung benennen, wie zum Beispiel die Dachterrasse, die sich vom Büro aus begehen lässt und zum Verweilen an der frischen Luft einlädt. Hier können Sie frühstücken, nach einem Arbeitstag relaxen oder eine Grillparty veranstalten. Den Fitnessbereich der Wohnung im 2. OG und das zusätzliche Ankleidezimmer mit Schuhregal für die Dame des Hauses im Spitzboden sind Details, die man so selten findet. Die Doppelgarage und Alarm- und Klimaanlage bieten eine außergewöhnlichen Komfort und Sicherheit. Die Fachwerkelemente des ehemaligen Pfarrhauses wurden kombiniert mit modernen, exklusiven Werkstoffen und großzügigen Fenstern, was eine angenehme Atmosphäre für die Bewohner bedeutet.

Angeboten werden von privat ohne Makler:

Großzügige Maisonette-Wohnung mit 260 m² Wohnfläche und Dachterrasse mit 15 m² (DIN 277)

Objektbeschreibung: Maisonette-Wohnung

Die Wohnfläche von ca. 260 m² teilt sich auf zwei ideal geschnittene Geschosse und einen Spitzboden. In der unteren Etage befindet sich neben der Küche ein Esszimmer, ein Schlaf- bzw. Gästezimmer, ein Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Urinal. Ein geräumiges Wohnzimmer (Kaminofen) und ein klimatisiertes Büro mit Zugang zur großzügigen Dachterrasse schließt sich an.

Im Obergeschoss befindet sich das sehr große klimatisierte Schlafzimmer mit Kaminofen, der Fitnessraum sowie ein Duschbad. Der Spitzboden wurde ideal als Ankleide mit Einbauten und Schuhregal gestaltet. Die Immobilie verfügt über eine Etagenheizung sowie zwei Klima-/Wärmepumpen. Die Bodenbeläge bestehen aus Parkett (brasilianische Kirsche). Die hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2017 ist im Kaufpreis enthalten und mindert die anfallende Grunderwerbssteuer.

Zahlreiche praktische Einbauschränke in Gästezimmer, Esszimmer und Spitzboden können direkt genutzt werden. Die Eigentumswohnung kann nach Absprache sofort bezogen werden.

Eine Doppelgarage und ein Innenhof für Fahrräder mitten in der City runden die Argumente für dieses besondere Objekt ab. Optional kann die Immobilie auch ohne Garagen erworben werden.

Ausstattung

5 Zimmer

2 Bäder

1 Dachterrasse

1 Kellerraum

2 Garagen mit el. Tor

großzügige Küche EBK inkl. Side-by-Side-Kühl-/Gefrierkombi mit Wasseranschluss und Unterschrank für WaMa & Trockner

2 Kaminöfen gem. den ges. Vorschriften

Dach 1994/2005 erneuert und vollständig massiv gedämmt

Ausbau beider Stockwerke 2005

Grundsanierung der Bäder und Leitungen in 2017/2019

Parkettböden neu in 2019

Fenster Straßenseite Wohnung und Essen 2019

Etagenheizung

Wärmepumpe (Klima-/Heizen) im Schlafzimmer und Büro

Wasser-Entkalkungsanlage auf Ionenbasis im Keller

Alarmanlage und Sicherheitstüre

Energieausweis nicht notwendig, da Denkmalschutz.

Neuerdings ist in Landau eine Solaranlage auf Denkmälern möglich. In jedem Fall genehmigungsfrei ist ein Balkonkraftwerk zum Energiesparen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Neue Stockwerkstherme, konform mit der aktuellen Gesetzeslage. Die Stockwerkstherme muss beim Erwerb der Immobilie nicht getauscht werden!

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone in der Stadtmitte von Landau in der Pfalz nur 100 Meter zur Fußgängerzone. In Fußnähe gibt es Restaurants, Cafés, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken. Diverse Modegeschäfte, der Marktplatz, Grün- und Parkanlagen, Bars, Fitnessstudios und Buchhandlungen sind gut zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

