

## Außergewöhnliches Familienhaus mit Außenpool und riesiger Doppelgarage in ruhiger Bestlage !



### ECKDATEN

Objektart: Haus  
Adresse: 76829 Landau  
Baujahr: 2007  
Zimmerzahl: 7  
Wohnfläche (ca.): 210 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 635 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis Baujahr: 2007  
Unterkellert: nein

**VERKAUFT**  
**€ 669.000,-**

### Mehlem Immobilien

Dudostr. 111 ° 67435 Neustadt ° Tel.: 06327 / 976910  
Fax: 06327 / 976911 ° immobilien-mehlem@online.de ° www.immobilien-mehlem.de

> Haus  
> Landau  
> 7 Zimmer

> 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 1071



## Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	76829 Landau
Baujahr	2007
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	210 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	635 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	669.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis Baujahr	2007
Unterkellert	nein
Einliegerwohnung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	neuwertig
Provision für Käufer	4,76%

## Objektbeschreibung:

Stimmt, der Sommer hätte dieses Jahr etwas länger dauern können, doch nun ist er leider schon fast gegangen. Doch für einen kurzen Moment möchten wir Sie noch einmal zurück in einen lauen Sommerabend entführen ...

Eine kleine Anliegerstraße in Mörzheim. Nur ein paar Vögel zwitschern, ein Rauschen der Blätter in den Bäumen, sonst ist es ruhig. Hinter dem elektrischen Eingangstor steht hier ein Wohnhaus zum Verkauf. Nicht einfach nur ein Haus: ein mediterranes Wohnleben, von außen diskret, innen großzügig und nach hinten, mit neu angelegten Außenbereich und beheizten Außenpool wie im Urlaub.

Das Haus hat gute Energiewerte, aber auch eine gute Energie seiner letzten Bewohner getankt. Das werden Sie spüren, wenn Sie das Haus betreten. Es ist eines der Häuser, in denen man sich spontan wohl fühlt, finden wir.

Aber kommen wir zur Aufteilung.

Im altersgerechten Erdgeschoss befindet sich das großzügige Wohn- u. Esszimmer mit offener Küche und direktem Zugang zur Terrasse, ein GWC, sowie ein Schlafzimmer mit angrenzendem Tageslichtbad und das

Gästezimmer. Ein großzügiger Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur XXL-Garage mit fast 50qm runden diese Ebene ab.

Über das abgeschlossene Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwartet Sie ein großes Wohn- u. Esszimmer mit offener Küche und Balkon, sowie 2 Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und ein zus. GWC.

Der Spitzboden ist als Studio mit 2 Zimmern ausgebaut und lässt Kinderherzen höher schlagen.

Auch aus energetischer Sicht, besticht dieses Angebot mit Erdwärme, 3-fach Verglasung und vielen anderen Highlights !

Das ganze Haus, und auch das erfreut mein Herz als Makler und Liebhaber schöner Immobilien, wirklich top gepflegt und in einem exzellenten Zustand. Ein Haus, in dem ich Sie als Interessenten wirklich gern begrüße, um Ihnen ein neues Zuhause zu zeigen.

## Ausstattung:

- Erdwärme
- 3 fach-Verglasung
- beheizter Außenpool ca. 4x8m mit Wärmepumpe
- riesige Doppelgarage
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- Sat-Empfang

## Lagebeschreibung:

Mörzheim, ein Stadtteil von Landau in der Pfalz, ist ein Dorf mit einem traditionellen Ortskern. Viele alte restaurierte Fachwerkhäuser und alteingesessene Winzerbetriebe prägen das Ortsbild.

Die Umgebung ist von weitläufigen Weinbergen gezeichnet. Das Weinbaugebiet gehört zu den klimatisch besonders begünstigten Regionen Mitteleuropas. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen neun und zehn Grad Celsius. Auch in den Wintermonaten sinken die Mitteltemperaturen nur selten unter null Grad. Im Frühjahr blüht in den Weinbergen rund um Mörzheim eine seltene Wildtulpe, diese Tulpe gilt als Urform aller Tulpen.

## Sonstiges:

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 4,76 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Nachweis:

# Eckdaten

- > Haus
- > Landau
- > 7 Zimmer

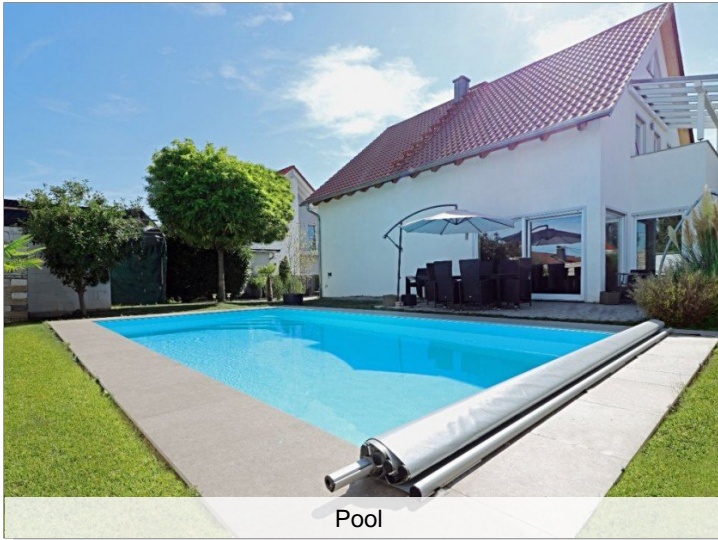
- > 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1071



Bitte haben Sie Verständnis, dass wir bei Besichtigung Ihre Unterschrift benötigen, da wir zum Nachweis verpflichtet sind.

Das vorliegende Angebot ist freibleibend und unverbindlich.  
Die Angaben zum Objekt stammen vom EIGENTÜMER und dienen ersten Informationen.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.  
Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir keine Gewähr.

## Objektbilder:



Pool



Wohnen EG



Küche



Wohnen EG



Schlafen EG

# Eckdaten

- > Haus
- > Landau
- > 7 Zimmer

- > 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1071



Zimmer EG



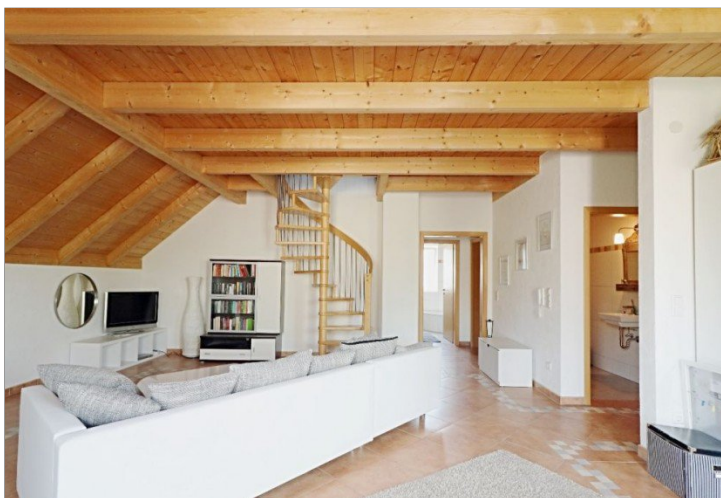
Elternbad OG



Eingang OG



Zimmer OG



Wohnen OG



Kind OG

# Eckdaten

- > Haus
- > Landau
- > 7 Zimmer

- > 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1071



DG Studio



Bad EG



Hof



Bad EG

# Eckdaten

- > Haus
- > Landau
- > 7 Zimmer

- > 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1071



Treppenhaus



Treppe zum Speicher

