

Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

## Gemütliches Einfamilienhaus mit Garten und Carport in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 25067020



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 398.000 EUR • ??????????: ca. 100,7 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ??????? ????: 493 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

?? ??? ??????

|                    |                          |                 |                       |
|--------------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25067020                 | ????? ??????    | 398.000 EUR           |
| ???????????        | ca. 100,7 m <sup>2</sup> | ?????           | ???????????           |
| ?????????          | 3                        | ??????????????? | ???????????????       |
| ?????????          | 2                        | ?????????????   | Käuferprovision       |
| ????? ???????????? | 1995                     |                 | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????? ???????????? | 1 x ?????????? ???       |                 | MwSt.) des            |
|                    | ?????????????            |                 | beurkundeten          |
|                    |                          |                 | Kaufpreises           |
|                    |                          | ???????         | ?????????, WC         |
|                    |                          |                 | ?????????????         |
|                    |                          |                 | ?????????????????     |
|                    |                          |                 | ?????????             |

???????? ?????????: 25067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

## ????????????? ??????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 213.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 22.07.2035            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | G              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1995           |

??????? ???????? : 25067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

?? ????????



??????? ?????????: 25067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

?? ????????



??????? ???????: 25067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

?? ???????



??????? ???????: 25067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

?? ????????



??????? ???????: 25067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

?? ????????



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ?????????: 25067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

[www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse](http://www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse)

??????? ???????: 25067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

## ??? ????? ?????????

Im schönen Godramstein steht dieses gepflegte Einfamilienhaus, welches 1995 auf einem ca. 493 m<sup>2</sup> großen, sonnigen Grundstück erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen, bietet dieses Haus eine gute Raumaufteilung für Paare oder Familien mit einem Kind.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn-/Essbereich, der mit seinem offenen Schnitt das Herzstück des Hauses bildet. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und bieten gleichzeitig den direkten Zugang zur Terrasse, einem idyllischen Ort für entspannte Stunden im Freien. Die Kombination aus Fliesen und Parkettboden verleihen den Räumlichkeiten eine warme und einladende Atmosphäre. Die angrenzende Küche ist funktional mit einem Essbereich gestaltet und verfügt über eine praktische Speisekammer. Das hell geflieste Badezimmer ist mit einer Duschwanne und einem Pissoir ausgestattet und vervollständigt diese Etage.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei weitere gemütliche Räume, ausgestattet mit Laminat- und Teppichboden. Diese lassen sich flexibel als Schlaf-, Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer nutzen, ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Auch hier steht Ihnen ein weiteres helles Duschbad zur Verfügung, das zusätzlichen Komfort bietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch viel Stauraum sowie Platz für Hobbys, Fitness oder kreative Projekte.

Für Ihr Fahrzeug steht ein Carport zur Verfügung, das Schutz vor Witterungseinflüssen bietet.

Der umlaufende Garten mit kleinem Teich und Gartenhaus bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, sei es als Rückzugsort oder als Spiel- und Pflanzfläche für Gartenliebhaber. Hier finden Sie immer ein Sonnen- oder auch Schattenplätzchen. Büsche und Sträucher dienen als natürlicher Sichtschutz.

Die Immobilie ist mit doppelt verglasten Holzfenstern aus dem Jahr 1992 ausgestattet, zum Teil ergänzt durch elektrische oder manuelle Rollläden. Die Zentralheizung wurde 2021 modernisiert und auf eine effiziente Gasheizung umgestellt. Diese sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Wer die Ruhe liebt, findet hier sein neues Zuhause.

??????? ???????: 25067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

??????????????? ??? ?????????

- Einfamilienhaus
- Mainzer Bausatzhaus Typ 1
- BJ 1995
- hell gefließtes Bad mit Duschwanne im EG
- hell gefließtes Duschbad im DG
- Zugang zur Terrasse vom Esszimmer
- Carport
- Garten
- Gasheizung von 2021
- doppeltverglaste Holzfenster (Baujahr 1992)
- elektronische und manuellen Rollläden
- EG mit Fliesen und Parkettboden
- DG mit Fliesen, Laminat und Teppichboden
- voll unterkellert
- eingewachsener Garten
- ruhige Lage

??????? ???????: 25067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

## ??? ??? ??? ???????????

An der südlichen Weinstraße, nordwestlich von Landau liegt der Ort Godramstein. Mit seinen ca. 3.500 Einwohnern bietet der Weinort jungen Familien als auch der älteren Generation ein umfassendes Angebot an Möglichkeiten um Ihre persönlichen Bedürfnisse und Wünsche zu erfüllen. Godramstein präsentiert sich als attraktive und beliebte Wohngemeinde mit hervorragender Infrastruktur, wie Kindergarten, Grundschule, Banken, Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt und Handwerksbetrieben. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls durch mehrere Ärzte und eine Apotheke sichergestellt. Auch für das leibliche Wohl ist in Godramstein gesorgt.

### Verkehrsanbindung

Mit der nah gelegenen B10 erreicht man in wenigen Kilometern die A65 mit direkten Auffahrten in Richtung Ludwigshafen/Mannheim bzw. Wörth/Karlsruhe. Weiterhin bietet Godramstein mit seinem Bahnhof einen weiteren Standortvorteil. Ebenso ist Godramstein durch Buslinien nach Landau verkehrlich angebunden.

??????? ???????: 25067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 213.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25067020 - 76829 Landau in der Pfalz / Godramstein – Godramstein

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz  
Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0  
E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)