



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# VERKAUFT - Attraktives Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Landau



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KSW_360	<b>Stand vom:</b>	24.04.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Anlage	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Ort:</b>	76829 Landau in der Pfalz	<b>Wohnfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	975.000,00 €	<b>IST-Miete:</b>	44.640,00 €
-------------------	--------------	-------------------	-------------

## Energiepass:

---

<b>Befuerung:</b>	Gas
-------------------	-----

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Fabian Lauer Immobilien	<b>Name:</b>	Fabian Lauer
<b>Straße:</b>	Martin-Luther-Straße 14	<b>Ort:</b>	76829 Landau
<b>Telefon:</b>	+49 6341 54 963 60	<b>Faxnummer:</b>	+49 6341 54 963 61
<b>E-Mail:</b>	uedliche-weinstrasse@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-suedliche-weinstrasse.de

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus liegt in begehrter Innenstadtlage von Landau und unterteilt sich in eine große Ladeneinheit und 3 Wohneinheiten. Ursprünglich 1950 erbaut wurde diese Immobilie 2009 aufwändig saniert und auf den neuesten Stand gebracht.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss bietet ca. 100m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und zusätzliche Lagerfläche im Kellergeschoss. Zudem sind zwei WC-Bereiche vorhanden und auch die Mietsituation ist geklärt, da der Mietvertrag langfristig abgeschlossen wurde.

Über das helle Treppenhaus erreicht man die drei vermieteten Wohneinheiten. Alle Wohnungen verfügen über ein innenliegendes Bad mit Dusche, wobei die Wohnung im 1.Obergeschoss noch über eine zusätzliche Badewanne verfügt. Jeweils mit hellen Bodenfliesen und großen doppelt verglasten Fenstern aus 2009 ausgestattet, sind alle Zimmer harmonisch und modern aufeinander abgestimmt. Die Wohnung im 1.Obergeschoss bietet zudem mit einer großen Terrasse mit Blick auf die Queich ein weiteres Highlight.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet neben einem Wasch- und Fahrradraum, jeweils ein eigenes Kellerabteil. Alle Einheiten werden über eigene Gasetagenheizungen beheizt, welche ebenfalls im Kellergeschoss untergebracht sind.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus ist eine mehr als spannende Kapitalanlage, da es keinerlei Renovierungsstau aufweist, alle Einheiten sehr gut vermietet sind und es mit keinem Mieter Probleme gibt. Zudem liegt es mitten im Herzen der Landauer Innenstadt und ist somit auch immer sehr stark nachgefragt bei potenziellen Mietern.

## Lage:

---

Landau in der Pfalz hat ca. 47.000 Einwohner und liegt an der Südlichen Weinstraße in Rheinland-Pfalz. Die Universitätsstadt ist flächenmäßig die drittgrößte Stadt der Pfalz nach Kaiserslautern und Neustadt an der Weinstraße. Neben dem Campus der Universität Koblenz-Landau bietet die Stadt zahlreiche weitere Bildungsmöglichkeiten: drei Gymnasien, elf Grundschulen, Hauptschule, Realschule sowie Sonderschulen in verschiedenen Ausrichtungen. Die Region ist weltweit für den Weinanbau bekannt, wodurch auch das vielfältige Angebot an kulinarischen Speisen in Form von etlichen Restaurants gefördert wird.

Landau verfügt neben einem sehr gut ausgebauten Nahverkehrsnetz auch über einen eigenen Bahnhof mit Verbindungen nach Pirmasens, Neustadt/Mannheim und Karlsruhe.

Über die Autobahn 65 sind die Metropolregionen Karlsruhe und Rhein-Neckar nach ungefähr 25 Fahrminuten erreicht.

## Ausstattung:

---

- Baujahr 1950 / Sanierung 2009
- 3 Wohneinheiten / 1 Gewerbeeinheit
- vollständig vermietet
- zentrale Innenstadtlage

- doppelt verglaste Kunststofffenster
- Fliesenböden
- innenliegende Bäder mit Dusche (teilweise zusätzliche Badewanne)
- Gasetagenheizung jeweils pro Einheit
- Terrasse (1.OG) & Balkon (2.OG)
- gemeinschaftlicher Waschraum
- gemeinschaftlicher Fahrradraum
- abschließbare Kellerabteile

## Sonstiges:

---

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 06341-5496360 erreichbar.

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an Fabian Lauer Immobilien, Franchisenehmer der Kensington Finest Properties Deutschland GmbH, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen. Durch Ihre Anfrage bestätigen Sie die Vereinbarung der Maklercourtage.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Wir bitten Sie für die Bearbeitung Ihrer Anfrage Ihre Adresse und Telefonnummer mit anzugeben.

Jeder Kensington Finest Properties Sales Consultant und somit selbständiger Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

## Bilder

---

KSW360-MFH in Landau



KSW360-MFH in Landau



KSW360-MFH in Landau



KSW360-MFH in Landau



KSW360-MFH in Landau



KSW360-MFH in Landau



KSW360-MFH in Landau



KSW360-MFH in Landau



KSW360-MFH in Landau



KSW360-MFH in Landau



KSW360-MFH in Landau



KSW360-MFH in Landau



KSW360-MFH in Landau



KSW360-MFH in Landau



KSW360-MFH in Landau



KSW360-MFH in Landau



KSW360-MFH in Landau



KSW360-MFH in Landau



KSW360-MFH in Landau



KSW360-MFH in Landau



## KSW360-MFH in Landau-Gewerbe



## KSW360-MFH in Landau-Gewerbe



### Fabian Lauer

Ihr persönlicher Ansprechpartner

Schon in jungen Jahren war es mein Ziel mich als Makler zu etablieren, sodass ich mich für eine Karriere in dieser abwechslungsreichen Branche entschied. Nach meiner Ausbildung zum Immobilienkaufmann (IHK) bei einer städtischen Wohnungsgesellschaft habe ich mich nur ein Jahr später selbstständig gemacht.

Als Immobilienberater bin ich nun seit mehreren Jahren an der Südlichen Weinstraße und der Südpfalz tätig und seit 2019 auch Lizenznehmer bei KENSINGTON Finest Properties Deutschland. Für mein Team und mich haben die absolute Diskretion, eine ehrliche Beratung, der persönliche Draht zu den Kunden und deren Zufriedenheit oberste Priorität. Zudem steht KENSINGTON für die optimale Vereinigung aus Qualität und Zielstrategie.

Mein Name ist Fabian Lauer und ich freue mich darauf Sie kennenzulernen!  
Ihr Immobilienexperte in der Region Südliche Weinstraße.

Fabian Lauer



Fabian Lauer  
Geschäftsführer

Showroom Landau in der Pfalz  
Martin-Luther-Straße 14 · 76829 Landau  
Tel.: 0170 772 59 17 · fabian-lauer@kensington-international.com

### TEAM KENSINGTON

Ihre Immobilienexperten in der Region

Wir stehen Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite. Gemeinsam mit unseren Kunden unterstützen wir diverse Organisationen.  
**KENSINGTON Südliche Weinstraße: dynamisch · jung · innovativ · fair**



Martin-Luther-Straße 14 · 76829 Landau  
Tel.: 06341 54 963 60 · suedliche-weinstrasse@kensington-international.com

www.kensington-suedliche-weinstrasse.com

### Martin Wiland und Kevin Bergwitz

Liebe Immobilieninteressenten von KENSINGTON Südliche Weinstraße,

#### WIR SIND MARTIN WILAND UND KEVIN BERGWITZ

Unsere Aufgabe ist es, Menschen den Kauf ihrer Immobilie zu ermöglichen. Dabei arbeiten wir Hand in Hand mit dem jungen Team von KENSINGTON Südliche Weinstraße zusammen, um möglichst viele Menschen in die eigene vier Wände zu begleiten oder sie beim Kauf einer Kapitalanlage zu unterstützen.

Während Sie durch KENSINGTON Südliche Weinstraße Ihre Wunschimmobilie erhalten, kümmern wir uns um die passende Finanzierung. Sie erleben bei uns eine enge Zusammenarbeit mit

unseren Kunden und profitieren gleichzeitig von sehr guten Konditionen. Im Vordergrund jeder Beratung stehen Ihre persönlichen Vorstellungen rund um den Kauf einer Immobilie. Diese bilden die Basis für Ihre Finanzierung. Wir arbeiten gemeinsam und auf Augenhöhe, bis alle Ihre Fragen geklärt sind.

Die Verfahren erhalten Sie bei uns Unterstützung bei der Dröhung Ihrer Unterlagen. Diese helfen wir für Sie an- und Ihnen bleibt mehr Zeit für die Organisation und Gestaltung Ihrer neuen Immobilie.

- Damit Sie eine Vorstellung bekommen, was wir für Sie leisten können, hier eine kurze Übersicht:
- Baufinanzierungen
  - Umschuldungen
  - Anschlussfinanzierungen
  - einfache Modernisierungsdarlehen
  - Pensionskassenzinshilfen
  - Nutzung günstiger Förderkredite

Gemeinsam mit dem Team von KENSINGTON Südliche Weinstraße bewerten wir uns dafür zukünftig mit Ihnen zusammen zu arbeiten.

Reisen Sie jetzt oder zukünftig eine Finanzierung? Rufen Sie uns an!  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören!

Viele Grüße

MARTIN WILAND  
0176-42336726

KEVIN BERGWITZ  
0176-40551781



### Benjamin Grill Versicherungen



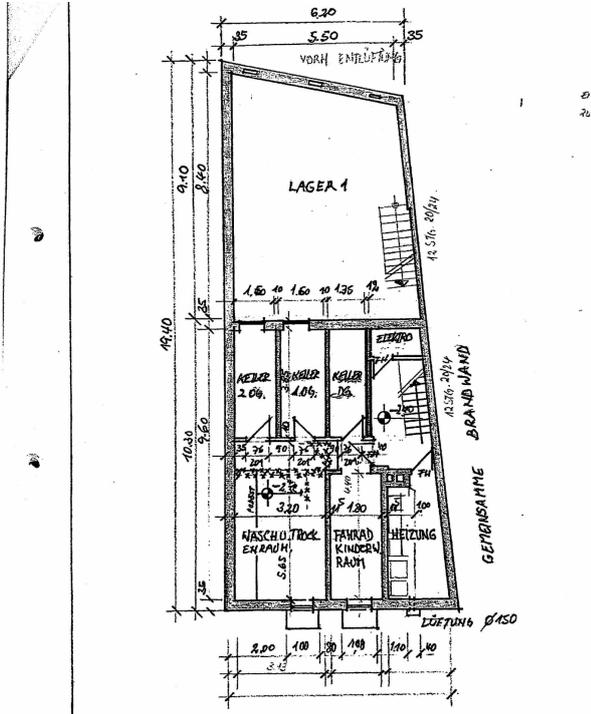
Allianz

Allianz Beratungs- und Vertriebs-AG  
Benjamin Grill  
Leiter der Kundenberatung  
Kaufmann für Versicherungen und Finanzen  
Tel.: 0151/51400421  
Benjamin.grill@allianz.de  
https://vertretung.allianz/bg/landau-pfalz

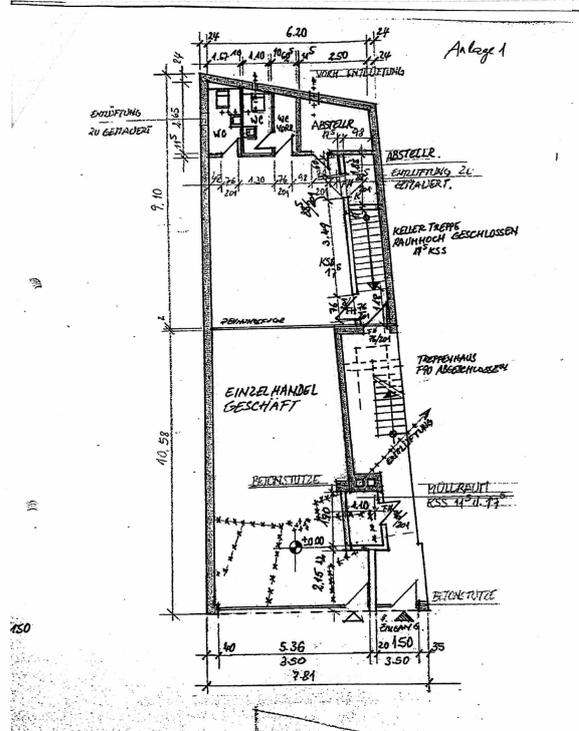


Ich bin gerne für Sie da, wenn es um die Absicherung Ihrer Immobilie geht und freue mich auf Sie.  
Ihr Benjamin Grill

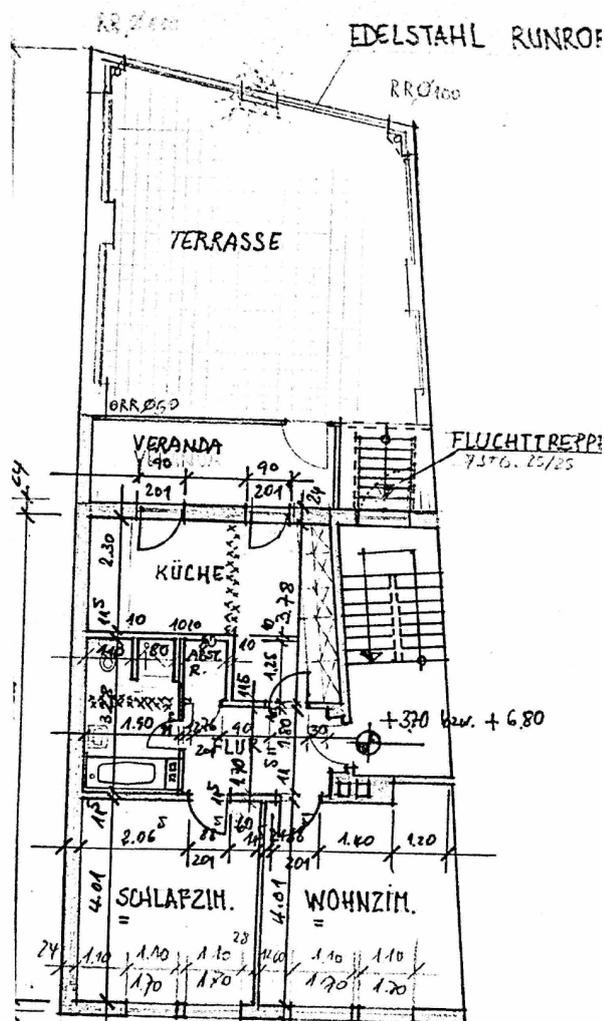
Kellergeschoss



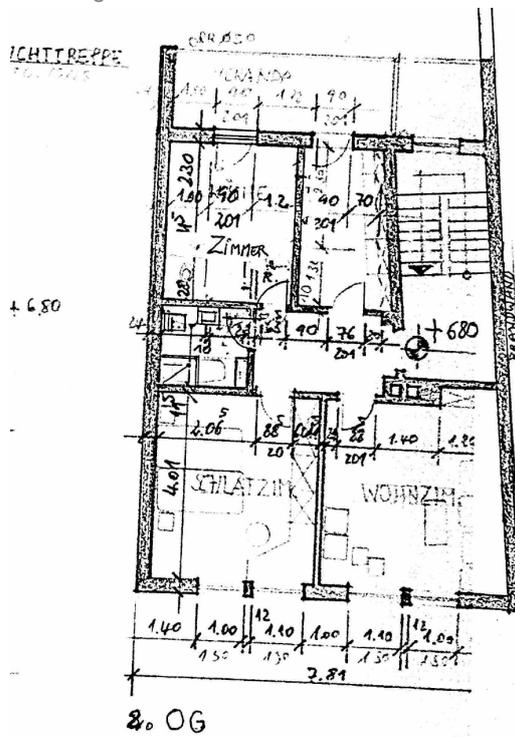
Gewerbe Erdgeschoss



1.Obergeschoss



2.Obergeschoss



Dachgeschoss

