

Barrierearme Whg. – ideal für Senioren und Menschen mit eingeschränkter Mobilität

Objektdaten

Objekt ID

Objektart Wohnung

Objekttyp Dachgeschoß

Kaufpreis 184.000,00 €

Stellplätze Ja

Provision 2,38 % inkl. 19 % MwSt.

Provision Hinweis 2,38%

Käuferprovision inkl. 19 MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wohnfläche 53,3 m²

Nutzfläche 10 m²

Beheizbare Fläche 53,3 m²

Vermietbare Fläche 53,3 m²

Kellerfläche 10 m²

Zimmer 2,5

Schlafzimmer Ja

Baujahr 1989

Etage 3

Zentralheizung Ja

Verfügbar ab 2026-08-01



Objektbeschreibung

Erklärung zu "barrierearm": Sie können von TG oder EG bis in die Wohnung barrierefrei gelangen. Lediglich die begehbare Dusche ist ca. 10 cm erhöht, darum "barrierearm". WICHTIGES UPDATE: Nach Informationen der Hausverwaltung wurde die Heizung in 2024 erneuert, das genannte Baujahr der Heizung "1989" entstammt dem Energieausweis, der technisch veraltet, aber formal immer noch gültig ist (10 Jahre, bis 12.06.29). Diese 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines 1989 erbauten Mehrfamilienhauses und wurde zuletzt im Jahr 2025 modernisiert. Auf einer Wohnfläche von 53,3 Quadratmetern bietet das Objekt ein gut geschnittenes Raumkonzept, inkl. einem Badezimmer mit begehbarer Dusche. Ein Aufzug sorgt für einen barrierefreien Zugang zur Wohnung, die ab August 2026 bezugsfrei ist. Zur Ausstattung gehören eine neue Einbauküche sowie ein Kellerraum. Das Gebäude wird über eine zentrale Gasheizung versorgt und weist einen Energieverbrauchskennwert von 79,1 kWh/(m²*a) auf, was der Energieeffizienzklasse C entspricht. Der Tiefgaragenstellplatz, welcher der Wohnung zugeordnet ist, kostet zzgl. 20.000 €. Das gesamte Gebäude ist in einem gepflegten Zustand. HINWEIS FÜR KAPITALANLEGER: Bei einer Neuvermietung sind rd. 5 % Bruttorendite möglich auf Basis erzielbarer Kaltmiete / EBK-Umlage / TG-Stellplatzmiete. Details erhalten Sie in einem persönlichen Gespräch.

Objektlage

Das Gebäude in der Marktstr. 35 ist als "Apotheker- und Ärztehaus" bekannt, mit mehreren Ärzten im EG und 1. OG, ebenso ist eine Postbankfiliale im Gebäude. In den Etagen 2 - 4 darüber befinden sich Wohnungen. Das Haus liegt direkt am nördlichen Eingang zur Landauer Fußgängerzone. Ebenerdig kann man sich die komplette

Landauer Innenstadt erschließen. Entfernungen zu wichtigen Stationen: *Zeitschriften- und Lottoladen: 20 m
*Kleidergeschäfte: direkt daneben *DM-Markt: 50 m *Obst- und Gemüsehandel: 100 m *BUSHALTESTELLE
Nordring 10: 160 m *Restaurants / Gastronomie: sehr viele in der Nähe *Rathausplatz: 200 m Die Lage an der
Ecke Marktstraße / Kramstraße ist aufgrund der Einbahnstraßenregelung relativ ruhig und im 3. OG ist wenig
Verkehr zu hören.

Ausstattung

WG Geeignet, Räume veränderbar, Fahrradraum, Rolladen, Rollstuhlgerichtet, Kabel Sat TV, Barrierefrei,
Laminatboden, Dusche, Einbauküche, Pantry, Keller, Tiefgarage, Personenaufzug

Ausstattungsbeschreibung

Diese 2,5-Zimmer-Wohnung hat einen hohen Wohnwert: *Wohnzimmer, sehr hell *Schlafzimmer / ggf.
kombiniert mit Arbeitszimmer *Essbereich *Küche mit EBK (neu) *Bad (neu) mit begehrter Dusche. Von der
Tiefgarage oder auch dem Hausflur von der Marktstraße aus geht es mit dem Lift ins 3. OG. Die einzige (kleine)
Barriere von ca. 10 cm befindet sich in der begehrten Dusche, das konnte aus technischen Gründen nicht
weiter reduziert werden. Die technisch angebotene INTERNET-Geschwindigkeit vor Ort beträgt bis 1.000 MBit/s
Download und 50 MBit/s Upload, laut Verivox-Vergleichstest <https://www.verivox.de/internet/vergleich/#/>

Sonstige Angaben

PROVISION Ja / 2,38% / 2,38% Käuferprovision inkl. 19 MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des
notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem
Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen. Sonstiges Für den Unterlagenversand und die Vereinbarung eines
Besichtigungstermins nennen Sie bitte bei der Kontaktaufnahme Ihre Mailadresse und Telefonnummer. Die
Immobilienagentur Wolfgang Keiper hat einen qualifizierten Alleinauftrag für diese Immobilie. Die Besichtigung
der Wohnung ist nach Vereinbarung möglich. Erreichbarkeit Immobilienagentur: MO - FR 9 - 19 Uhr / SA 9 - 14
Uhr Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme. Hinweis zu den Fotos: Zur Darstellung der Immobilie wurden
teilweise Aufnahmen digital verändert zur Korrektur von Helligkeit, Kontrast, Farbton oder dem Begradigen von
Linien (Weitwinkel-Korrektur).

Ansprechpar Wolfgang Keiper

tner

Email info@immo-keiper.de

Mobil 0176-64185584







