Annweiler am Trifels – Annweiler

RESERVIERT - Teilrenoviertes Wohn-und Geschäftshaus mit 315 m² Wohn-/Nutzfläche

Objektnummer: 25067005

KAUFPREIS: 480.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 212 m² • **ZIMMER:** 11 • **GRUNDSTÜCK:** 480 m²

Objektnummer: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	25067005
Wohnfläche	ca. 212 m²
Zimmer	11
Badezimmer	3
Baujahr	1966
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	480.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 103 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	74.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.03.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

Objektnummer: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Ein erster Eindruck

Inmitten der malerischen Südpfalz, in Annweiler am Trifels, steht dieses Wohn- und Geschäftshaus mit attraktiver Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie vereint gewerbliche und wohnwirtschaftliche Nutzung auf drei Etagen und bietet darüber hinaus großzügige Nutzflächen im Keller sowie einen funktional gestalteten Außenbereich mit großer Garage und zwei Stellplätzen.

Das Erdgeschoss mit ca. 103 m² Gewerbefläche verfügt über zwei getrennte Zugänge – einen straßenseitigen Eingang zur Ladeneinheit für Kundenverkehr sowie einen separaten Zugang im Hof.
Die Ladeneinheit wurde im Jahr 2013 umfassend modernisiert und überzeugt durch eine effiziente Innenisolierung, langlebigen Laminatboden sowie hochwertige Holz-Alu-Verbundfensterelemente. Eine elektrisch betriebene Jalousie für das Schaufenster sorgt für effektiven Sonnenschutz. Ein charmantes Blumenfenster mit Holzverglasung schafft ein angenehmes Ambiente. Der angrenzende Flur, ausgelegt mit klassischen Steinfliesen, verbindet Laden und Nebenräume auf funktionale Weise.
Außerdem befindet sich im Erdgeschoss ein Büro, das mit einem Vinylboden aus dem Jahr 2014 sowie Holz-Alu-Verbundfenstern ausgestattet ist. Daran anschließend stehen ein modern gefliestes Duschbad mit elektrischer Fußbodenerwärmung sowie ein separates WC zur Verfügung. Beide wurden 2014 umfassend saniert und mit zeitgemäßer Sanitärinstallation ausgestattet. Abgerundet wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch eine Einbauküche mit allen erforderlichen Elektrogeräten. Diese Einheit ist zur gewerblichen Nutzung genehmigt. Um sie als Wohnfläche zu nutzen, müsste eine Umnutzung beantragt werden.

Über eine Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss mit ca. 124 m² Wohnfläche. Hier erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, ein großzügiger Wohn-/Essbereich, ein Wannenbad sowie ein Raum für eine Küche, die noch eingerichtet werden muss.
Der in 2014 angebaute Wohn-/Essbereich besticht durch hochwertigen Korkboden und dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden. Von hier aus treten Sie direkt auf die große Dachterrasse mit Blick auf den Pfälzerwald. Diese Etage könnte vom Erdgeschoss getrennt und als separate Einheit genutzt werden. Ein Wohnungseingang von der großen Stahltreppe rechts des Hauses aus wäre möglich. Diese Stahltreppe dient momentan ausschließlich als Zugang zum Dachgeschoss.

Im Dachgeschoss gelangen Sie zunächst in die Küche mit moderner Einbauküche (im Kaufpreis enthalten). Ein Flur führt anschließend zu drei gut geschnittenen Zimmern, die

ausreichend Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten bieten. Des Weiteren befindet sich im Dachgeschoss ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia sowie ein Duschbad mit Waschmaschinenanschluss. Insgesamt ca. 88 m² Wohnfläche stehen hier zur Verfügung.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine hervorragende Gelegenheit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen. Ob für Selbstnutzer, die ihr Zuhause mit einem eigenen Gewerbe kombinieren möchten, oder für Kapitalanleger, die von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten profitieren wollen – dieses Objekt überzeugt durch seine Flexibilität.

Objektnummer: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Ausstattung und Details

Erdgeschoss
Laden:
- Innenisolierung
- Fensterelemente Holz-Alu-Verbund (2013), hochwertige Dreifachverglasung mit Uf-Wert 0,9 W/m²
- elektrische Jalousie am Schaufenster (2013)
- pflegeleichter Laminatboden (2013)
- moderne Heizkörper (2013)
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Blumenfenster mit Holzverglasung
- Flur mit Steinfließen (Baujahr)

Büro
- zweifach verglaste Holz-Alu-Verbundfenster (alt)
- Vinylboden (2014)

Duschbad & separates WC
- moderne Fliesen & Sanitärinstallation (2014)
- Duschbad mit elektrischer Fußbodenerwärmung
- Versorgungsschacht mit teils erneuerten Leitungen (2014)
- FI-Schutz im Erdgeschoss
- Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)

Obergeschoss
- Holz-Verbundfenster (alt)
- SAT-Verkabelung (2016)
- Teppich- und Laminatböden (2014)
- Wannenbad (1978)
- moderner Wohn-Essbereich mit Korkboden, 3-fach Kunststofffenstern mit elektrischen Rollläden (2014)
- große Dachterrasse (ca. 38m²)

Dachgeschoss (2014 an- und umgebaut)
- Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- Vinylboden
- indirekte Flurbeleuchtung, sensorgesteuert
- dreifach verglaste Kunststoffenster
- Dachfenster aus Kunststoff (Uf 1,1 W/m²) mit elektrischen fernbedienten Rollläden
- Video-Gegensprechanlage

- Loggia (Belag, Wände & Decken 2014 erneuert)
- Zwischensparrendämmung
- Flaschenzug zu Transportzwecken

Keller

- großzügige Kellerräume
- Gastherme von Brötje (2006)
- 500L Warmwasserspeicher aus Edelstahl (1974)
- Solarthermie für Warmwasserspeicher
- zwei Kaminzüge im Schornstein

Außenbereich

- Vollwärmeschutz verschiedene Stärken (außer teils Ostseite)
- 1 Garage mit Grube, Garagentor elektrisch mit Fernbedienung
- 2 Stellplätze
- 1 Schuppen aus Holz
- 1 Außentoilette

Objektnummer: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Alles zum Standort

Annweiler am Trifels ist eine Kleinstadt im Landkreis Südliche Weinstraße und malerisch gelegen im Biosphärenreservat Pfälzerwald, umgeben von grünen Wäldern, idyllischen Bachtälern und Weinbergen. Im 11. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt, ist Annweiler die zweitälteste Stadt der Pfalz nach Speyer. Mit über 7.000 Einwohnern ist Annweiler heute ein romantisches lebendiges Städtchen mit einem hübsch restaurierten historischen Stadtkern, überragt von der berühmten Kaiserburg Trifels und den Ruinen Anebos und Münz. Der Erholung dienen der Kurpark und der Ambertpark. Annweiler verfügt über zahlreiche Handwerker- und Dienstleistungsunternehmen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Bäckereien, Metzgereien sind ebenso vorhanden, wie Lebensmittelhandel, Apotheken, Ärzte und Industrie. Diverse Hotels, Pensionen, Cafés und Restaurants machen Annweiler mit seinen Ortsbezirken Bindersbach, Gräfenhausen, Queichhambach und Sarnstall besonders attraktiv. Annweiler verfügt über Kindertagesstätten, eine Grund-, Haupt- und Realschule. Weiterhin gibt es ein Gymnasium und ein Sonderschule.

Annweiler ist erreichbar über die B 10 (Landau in der Pfalz – Pirmasens), die bei Landau-Nord an die A 65 (Ludwigshafen am Rhein – Karlsruhe) angebunden ist. Auch die B 48 (Bingen – Bad Bergzabern) verbindet Annweiler mit dem überregionalen Straßennetz. Durch die Queichtalbahn (Landau – Pirmasens) ist Annweiler auch an das Schienennetz angebunden.
Autofahrzeiten: in 15 Minuten erreichen Sie Landau, in 40 Minuten Karlsruhe bzw Mannheim/Ludwigshafen und in 45 Minuten Kaiserslautern.

Objektnummer: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 74.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com