

Annweiler am Trifels - Annweiler

# Charaktervolles Einfamilienhaus mit großem Garten in exponierter Lage von Annweiler

Objektnummer: 25067044



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

**KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250,67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 790 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25067044 - 76855 Annweiler am Trifels - Annweiler**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 25067044 - 76855 Annweiler am Trifels - Annweiler

## Auf einen Blick

Objektnummer	25067044	Kaufpreis	439.000 EUR
Wohnfläche	ca. 250,67 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	10	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1936	Nutzfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25067044 - 76855 Annweiler am Trifels - Annweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	463.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.02.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 25067044 - 76855 Annweiler am Trifels - Annweiler

## Die Immobilie



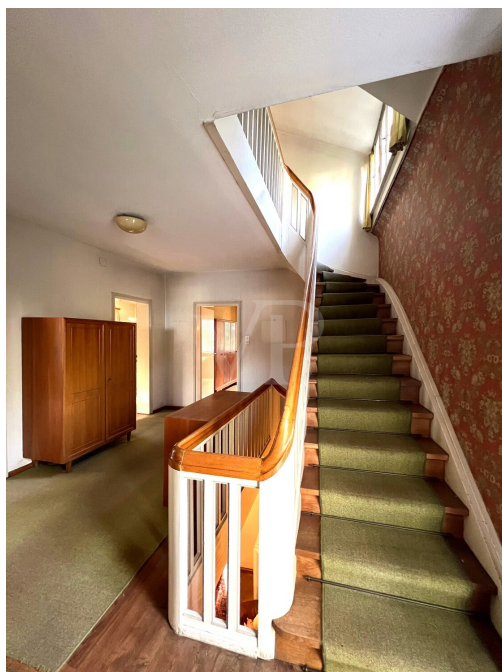
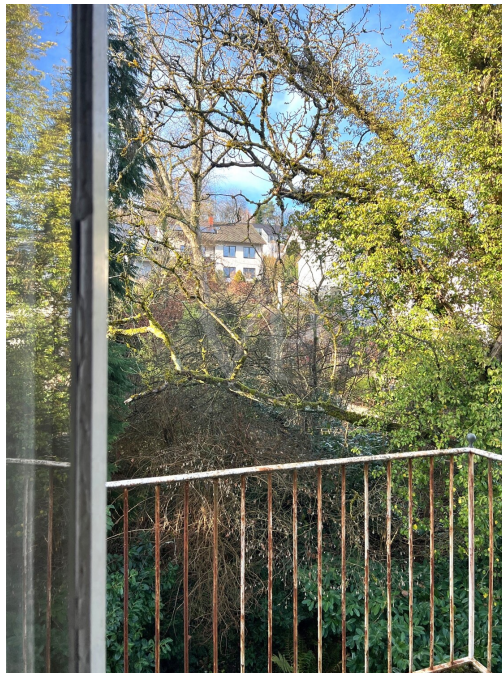
Objektnummer: 25067044 - 76855 Annweiler am Trifels - Annweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25067044 - 76855 Annweiler am Trifels - Annweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25067044 - 76855 Annweiler am Trifels - Annweiler

## Die Immobilie

A composite image showing a smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen features a blue background with a white speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." and a large QR code. The tablet and desktop monitor in the background show the website's interface, including a navigation menu, a search bar, and a section titled "Eckdaten zu Ihrer Immobilie" with various data points and a "Marktpreis" section.

**VP 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)

Objektnummer: 25067044 - 76855 Annweiler am Trifels - Annweiler

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

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)

**Objektnummer: 25067044 - 76855 Annweiler am Trifels - Annweiler**

## Ein erster Eindruck

Im Herzen von Annweiler, in einer exponierten Lage, präsentiert sich dieses charaktervolle Einfamilienhaus, das im Jahr 1936 errichtet und 1967 durch einen Anbau erweitert wurde. Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen mit einer Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück von ca. 790 m<sup>2</sup>. Das Haus eignet sich in besonderer Weise für Familien, sowie für Paare, die Wert auf Großzügigkeit und flexible Nutzungskonzepte legen.

Der Zugang zum Haus erfolgt über eine doppelläufige Marmortreppe. Ein Windfang führt in die großzügig geschnittene Diele des Erdgeschosses, die den charaktervollen Stil des Hauses unmittelbar widerspiegelt. Auf dieser Ebene befinden sich die repräsentativen Wohnräume, darunter das Wohnzimmer sowie ein angrenzendes Esszimmer. Die lichtdurchflutete Küche bietet reichlich Platz zum Kochen und Verweilen und gewährt zugleich Zugang zum Anbau, der das Erdgeschoss um zwei weitere Räume ergänzt und dem Haus einen individuellen Grundriss verleiht. Ein Gäste-WC sowie eine Garderobe komplettieren das Raumangebot dieser Etage.

Über die originale Holzterrasse gelangt man in die beiden oberen Geschosse. Das Obergeschoss beherbergt ein Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Waschbecken, das in hellgrünen Fliesen gehalten ist. Ein separates WC erhöht den Wohnkomfort auf dieser Ebene zusätzlich.

Im Dachgeschoss stehen drei weitere Räume zur Verfügung, die ursprünglich mittels Öfen beheizt wurden und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über vier Kellerräume mit umfangreichen Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten. Der Anbau selbst ist nicht unterkellert.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Öl-Zentralheizung der Marke Viessmann aus dem Jahr 1982.

Der Garten mit überdachter Terrasse ist direkt vom Anbau aus zugänglich und zeichnet sich durch einen gewachsenen Bestand aus Sträuchern und hohen Bäumen aus, der eine angenehme, private Atmosphäre schafft.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand.

**Objektnummer: 25067044 - 76855 Annweiler am Trifels - Annweiler**

## **Ausstattung und Details**

- geräumige, helle Küche
- zwei große Wohnräume im Erdgeschoß
- Anbau mit zwei weiteren Räumen
- Fischgrätenparkett in den Wohnräumen im EG
- Gäste-WC im EG
- Bad mit Duschwanne und Waschbecken im OG
- separates WC im OG
- Ölheizung aus 1982
- Holzdielen und Fliesen
- Original Holztreppe bis ins DG
- Haupthaus komplett unterkellert
- Garten mit altem Baumbestand
- Garage mit Stellplatz davor
- Gasanschluss liegt in der Straße
- begehrte Wohnlage
- Grundstück 790 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25067044 - 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: 25067044 - 76855 Annweiler am Trifels - Annweiler**

## Weitere Informationen

**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: 25067044 - 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](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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