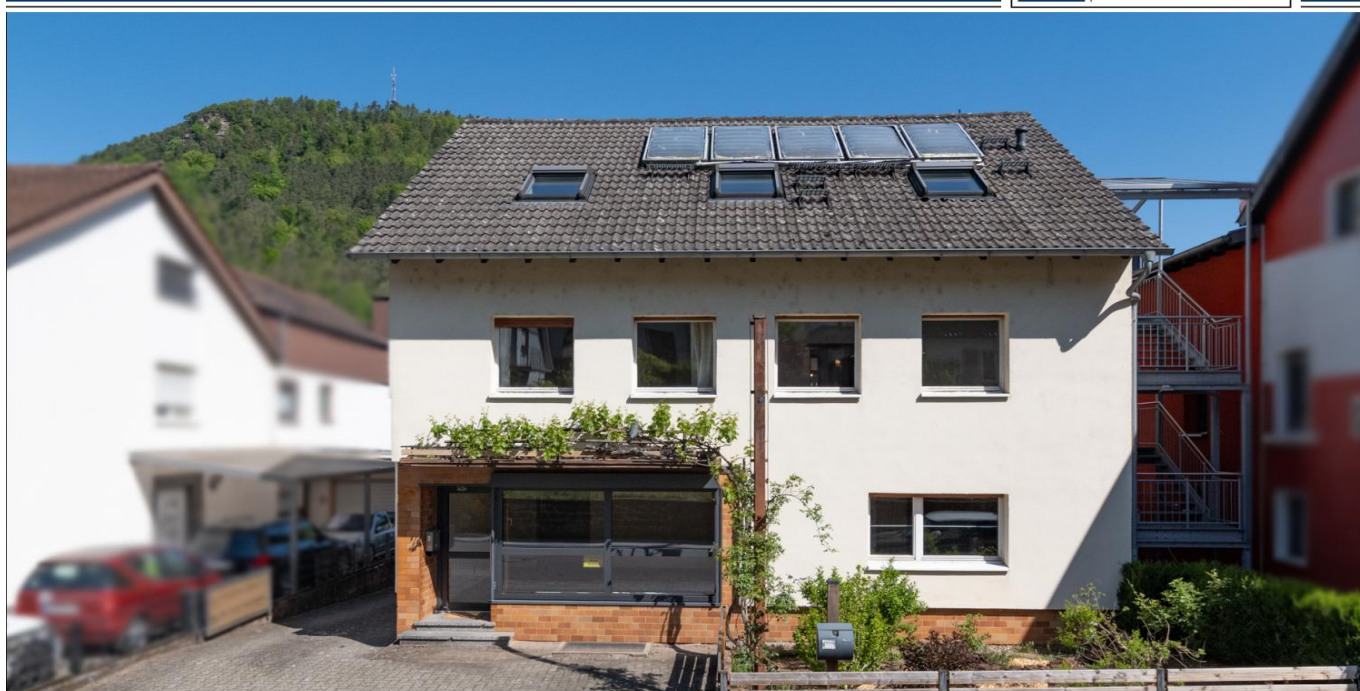


Annweiler am Trifels – Annweiler

RESERVED - Partially renovated residential and commercial building with 315 m² of living/usable space

Property ID: 25067005



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 480.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 212 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 480 m²

Property ID: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

At a glance

Property ID	25067005
Living Space	ca. 212 m²
Rooms	11
Bathrooms	3
Year of construction	1966
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	480.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 103 m²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	74.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	27.03.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

The property



Property ID: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

The property



Property ID: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

The property



Property ID: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

The property



Property ID: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

The property



Property ID: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

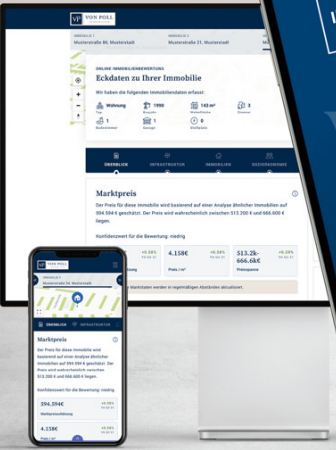
The property



Property ID: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

The property





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

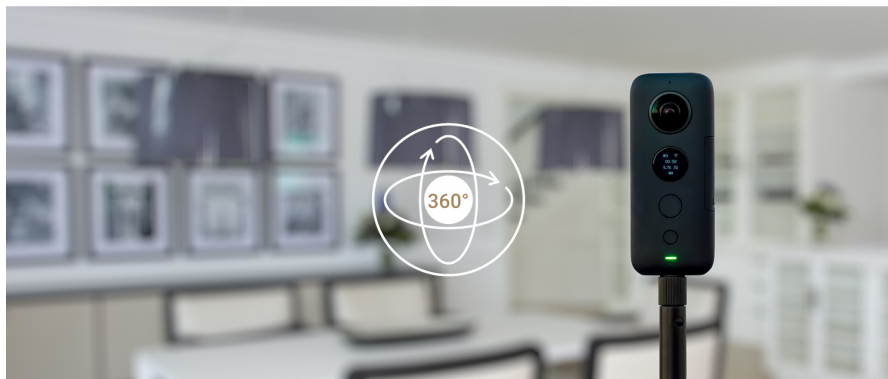
Property ID: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

The property

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

Property ID: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

A first impression

Nestled in the picturesque Southern Palatinate region, in Annweiler am Trifels, stands this mixed-use building with an attractive layout and versatile potential. The property combines commercial and residential use across three floors and also offers generous usable space in the basement, as well as a functionally designed outdoor area with a large garage and two parking spaces. The ground floor, with approximately 103 m² of commercial space, has two separate entrances – a street-side entrance to the retail unit for customer traffic and a separate entrance in the courtyard. The retail unit was comprehensively modernized in 2013 and boasts efficient interior insulation, durable laminate flooring, and high-quality wood-aluminum composite windows. An electrically operated blind for the shop window provides effective sun protection. A charming bay window with wooden glazing creates a pleasant ambiance. The adjacent hallway, laid with classic stone tiles, functionally connects the shop and ancillary rooms. Also located on the ground floor is an office, equipped with vinyl flooring installed in 2014 and wood-aluminum composite windows. Adjoining this are a modern, tiled shower room with electric underfloor heating and a separate WC. Both were extensively renovated in 2014 and equipped with contemporary sanitary fittings. A fitted kitchen with all necessary appliances completes the ground floor. This unit is currently approved for commercial use. To convert it into residential space, a change of use permit would be required. A wooden staircase leads to the upper floor with approximately 124 m² of living space. Here you will find three well-proportioned rooms, a spacious living/dining area, a bathroom with a bathtub, and a room for a kitchen that still needs to be fitted out. The living/dining area, added in 2014, features high-quality cork flooring and triple-glazed PVC windows with electric roller shutters. From here, you have direct access to the large roof terrace with views of the Palatinate Forest. This floor could be separated from the ground floor and used as a separate unit. An apartment entrance from the large steel staircase to the right of the house would be possible. This steel staircase currently serves only as access to the attic. On the top floor, you first enter the kitchen with a modern fitted kitchen (included in the purchase price). A hallway then leads to three well-proportioned rooms, offering ample space for individual uses. Also located on the top floor is a spacious living room with access to the loggia, as well as a shower room with a washing machine connection. A total of approximately 88 m² of living space is available. Overall, this property offers an excellent opportunity to combine living and working under one roof. Whether for owner-occupiers who wish to combine their home with their own business, or for investors who want to benefit from the diverse usage possibilities – this property impresses with its flexibility.

Property ID: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Details of amenities

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 Steinfliesen (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 Kunststofffenster
- 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

Property ID: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

All about the location

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.

Property ID: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Other information

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 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.

Property ID: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com