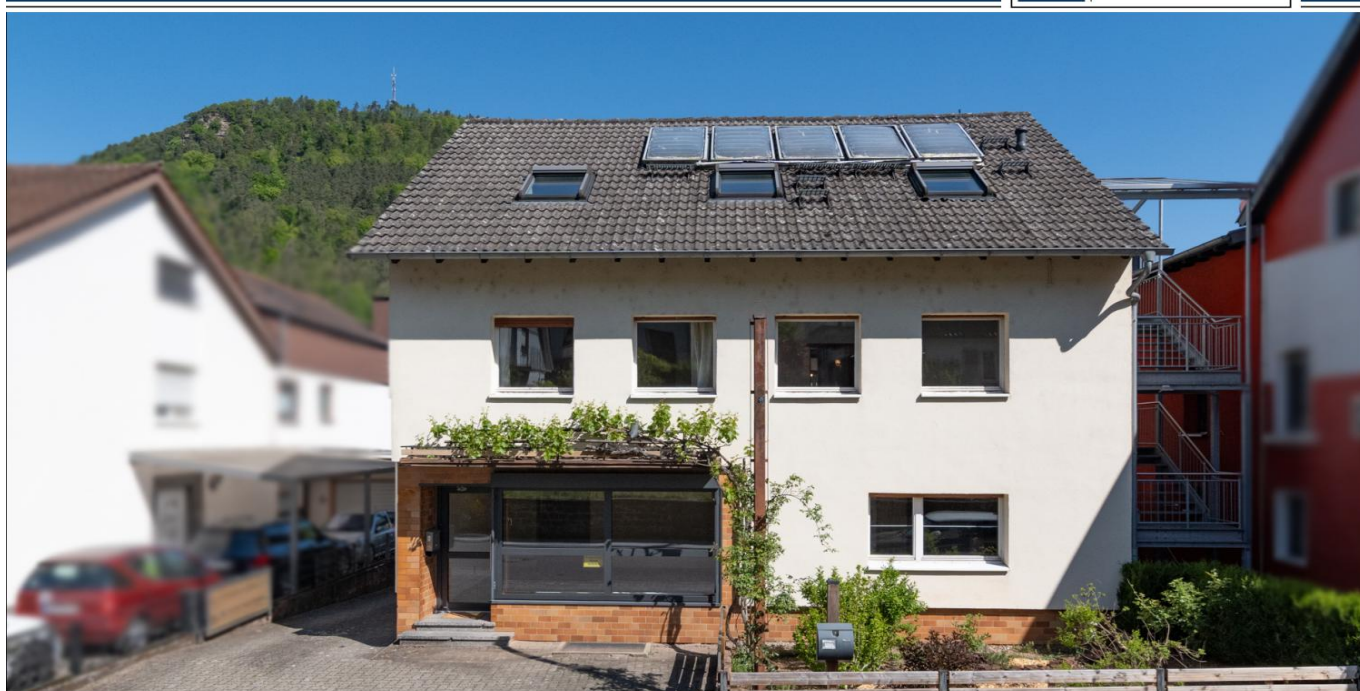


Annweiler am Trifels – Annweiler

RESERVADO - Edificio residencial y comercial parcialmente renovado con 315 m² de superficie habitable/útil.

Número de propiedad: 25067005



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 480.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 212 m² • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 480 m²

Número de propiedad: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

De un vistazo

Número de propiedad	25067005
Superficie habitable	ca. 212 m²
Habitaciones	11
Baños	3
Año de construcción	1966
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	480.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 103 m²
Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	27.03.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	74.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	1966

Número de propiedad: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

La propiedad



Número de propiedad: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

La propiedad



Número de propiedad: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

La propiedad



Número de propiedad: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

La propiedad



Número de propiedad: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

La propiedad



Número de propiedad: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

La propiedad



Número de propiedad: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

La propiedad



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

Número de propiedad: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

La propiedad

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

Número de propiedad: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Una primera impresión

Enclavado en la pintoresca región del Palatinado Sur, en Annweiler am Trifels, se encuentra este edificio de uso mixto con una atractiva distribución y un gran potencial. La propiedad combina uso comercial y residencial en tres plantas y ofrece un amplio espacio útil en el sótano, así como una zona exterior de diseño funcional con un amplio garaje y dos plazas de aparcamiento. La planta baja, con aproximadamente 103 m² de espacio comercial, cuenta con dos entradas independientes: una entrada desde la calle al local comercial para el tráfico de clientes y otra independiente en el patio. El local comercial se modernizó por completo en 2013 y cuenta con un eficiente aislamiento interior, suelo laminado resistente y ventanas de madera y aluminio de alta calidad. Una persiana eléctrica para el escaparate proporciona una eficaz protección solar. Un encantador ventanal con acristalamiento de madera crea un ambiente agradable. El pasillo adyacente, revestido con baldosas de piedra clásicas, conecta funcionalmente la tienda con las dependencias. También se encuentra en la planta baja una oficina, equipada con suelo de vinilo instalado en 2014 y ventanas de madera y aluminio. Junto a esta se encuentra un moderno cuarto de ducha alicatado con calefacción por suelo radiante eléctrico y un aseo independiente. Ambos se reformaron a fondo en 2014 y están equipados con sanitarios modernos. Una cocina equipada con todos los electrodomésticos necesarios completa la planta baja. Esta vivienda está actualmente homologada para uso comercial. Para convertirla en vivienda, se requiere un permiso de cambio de uso. Una escalera de madera conduce a la planta superior, con aproximadamente 124 m² de superficie habitable. Aquí encontrará tres habitaciones bien proporcionadas, un amplio salón-comedor, un baño con bañera y un espacio para la cocina, aún por acondicionar. El salón-comedor, añadido en 2014, cuenta con suelo de corcho de alta calidad y ventanas de PVC de triple acristalamiento con persianas eléctricas. Desde aquí, se accede directamente a la amplia terraza de la azotea con vistas al Bosque del Palatinado. Esta planta podría separarse de la planta baja y utilizarse como unidad independiente. Se podría acceder al apartamento desde la gran escalera de acero situada a la derecha de la casa. Esta escalera de acero actualmente solo sirve como acceso al ático. En la planta superior, se accede a la cocina, equipada con una moderna cocina (incluida en el precio de compra). Un pasillo conduce a tres habitaciones bien proporcionadas, que ofrecen amplio espacio para usos individuales. En la planta superior también se encuentra un amplio salón con acceso a la galería, así como un baño con ducha y conexión para lavadora. Dispone de una superficie habitable total de aproximadamente 88 m². En resumen, esta propiedad ofrece una excelente oportunidad para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. Tanto para propietarios que deseen combinar su vivienda con su propio negocio como para inversores que

deseen aprovechar las diversas posibilidades de uso, esta propiedad impresiona por su flexibilidad.

Número de propiedad: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com