

Annweiler am Trifels – Annweiler

# RÉSERVÉ - Immeuble résidentiel et commercial partiellement rénové d'une surface habitable/utilisable de 315 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25067005**



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

**PRIX D'ACHAT: 480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 212 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 480 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25067005	Prix d'achat	480.000 EUR
Surface habitable	ca. 212 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Pièces	11	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1966	Surface de plancher	ca. 103 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	27.03.2035	Consommation finale d'énergie	74.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1966

**CODE DU BIEN: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## La propriété



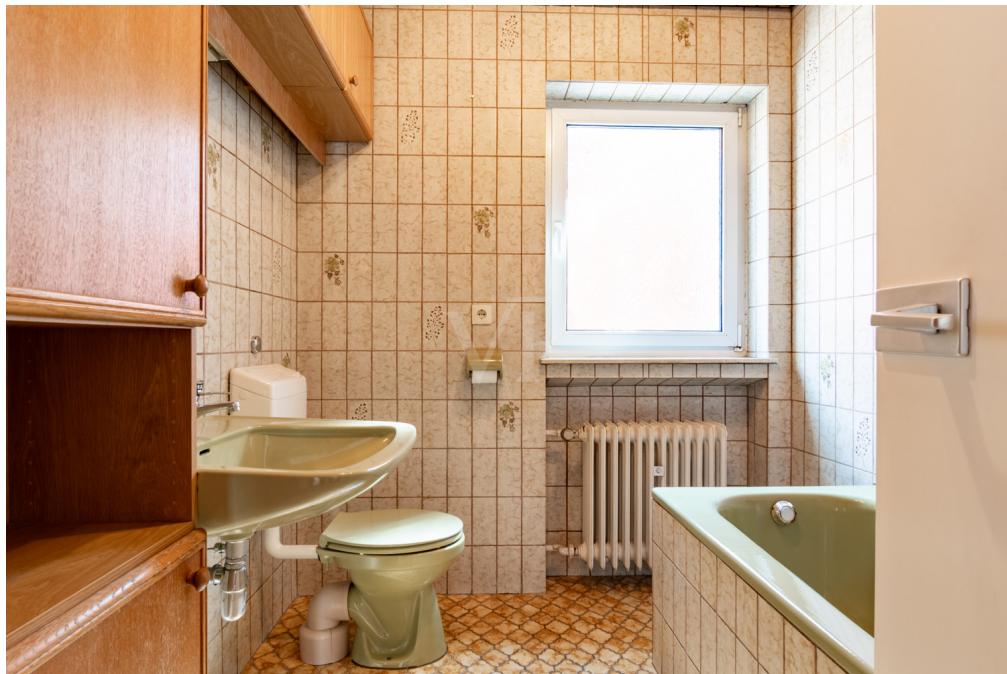
CODE DU BIEN: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## La propriété



**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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)

CODE DU BIEN: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](http://www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse)

**CODE DU BIEN: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler**

## Une première impression

Niché dans la pittoresque région du Palatinat méridional, à Annweiler am Trifels, se dresse cet immeuble mixte à l'agencement attrayant et au potentiel polyvalent. La propriété combine commerces et logements sur trois niveaux et offre également un généreux espace utilisable au sous-sol, ainsi qu'un espace extérieur fonctionnel avec un grand garage et deux places de parking. Le rez-de-chaussée, d'une surface commerciale d'environ 103 m<sup>2</sup>, dispose de deux entrées distinctes : une entrée côté rue pour le commerce et une entrée séparée par la cour. Le local commercial a été entièrement rénové en 2013 et bénéficie d'une isolation intérieure performante, d'un parquet stratifié résistant et de fenêtres en composite bois-aluminium de haute qualité. Un store électrique pour la vitrine assure une protection solaire efficace. Une charmante baie vitrée en bois crée une ambiance agréable. Le couloir adjacent, revêtu de dalles de pierre classiques, relie fonctionnellement le magasin et les pièces annexes. Un bureau, équipé d'un sol vinyle installé en 2014 et de fenêtres en composite bois-aluminium, se trouve également au rez-de-chaussée. Attenant à cette pièce se trouvent une salle de douche moderne carrelée avec chauffage au sol électrique et des toilettes séparées. Ces deux pièces ont été entièrement rénovées en 2014 et équipées d'installations sanitaires contemporaines. Une cuisine aménagée avec tous les appareils nécessaires complète le rez-de-chaussée. Ce local est actuellement autorisé à usage commercial. Pour le transformer en logement, un permis de changement d'usage serait nécessaire. Un escalier en bois mène à l'étage supérieur, d'une surface habitable d'environ 124 m<sup>2</sup>. On y trouve trois pièces aux proportions harmonieuses, un vaste séjour/salle à manger, une salle de bains avec baignoire et un espace prévu pour une cuisine, à aménager. Le séjour/salle à manger, créé en 2014, est doté d'un sol en liège de haute qualité et de fenêtres en PVC triple vitrage avec volets roulants électriques. De là, on accède directement à la grande terrasse sur le toit offrant une vue imprenable sur la forêt du Palatinat. Cet étage pourrait être séparé du rez-de-chaussée et constituer un logement indépendant. Un accès à l'appartement depuis le grand escalier métallique situé à droite de la maison serait envisageable. Cet escalier métallique sert actuellement uniquement d'accès aux combles. Au dernier étage, on accède d'abord à la cuisine équipée moderne (incluse dans le prix de vente). Un couloir dessert ensuite trois pièces aux proportions harmonieuses, offrant un espace généreux pour différents usages. On trouve également à ce niveau un vaste séjour avec accès à la loggia, ainsi qu'une salle d'eau avec raccordement pour lave-linge. La surface habitable totale est d'environ 88 m<sup>2</sup>. Ce bien offre une excellente opportunité de combiner vie personnelle et professionnelle. Que ce soit pour des propriétaires occupants souhaitant associer leur domicile à leur activité professionnelle, ou pour des investisseurs désireux de profiter des multiples possibilités



VON POLL  
REAL ESTATE

d'aménagement, ce bien séduit par sa flexibilité.

**CODE DU BIEN: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler**

## Détails des commodités

### Erdgeschoss

#### Laden:

- Innenisolierung
- Fensterelemente Holz-Alu-Verbund (2013), hochwertige Dreifachverglasung mit Uf-Wert 0,9 W/m<sup>2</sup>
- 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 Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden (2014)
- große Dachterrasse (ca. 38m<sup>2</sup>)

### 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/m<sup>2</sup>) 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

**CODE DU BIEN: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler**

## Tout sur l'emplacement

Annweiler am Trifels ist eine Kleinstadt im Landkreis Südliche Weinstraße und malerisch gelegen im Biosphärenreservat Pfälzerwald, umgeben von grünen Wäldern, idyllischen Bachältern 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.

**CODE DU BIEN: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 74.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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