

Annweiler am Trifels – Annweiler

FOGLALT - Részben felújított lakó- és kereskedelmi épület 315 m² lakó-/hasznosítható alapterülettel

VP azonosító: 25067005



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 480.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 212 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 480 m²

VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Áttekintés

VP azonosító	25067005
Hasznos lakótér	ca. 212 m²
Szobák	11
Fürdőszobák	3
Építés éve	1966
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	480.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 103 m²
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.03.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	74.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Az ingatlan



VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Az ingatlan



VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Az ingatlan



VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Az ingatlan



VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Az ingatlan



VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Az ingatlan



VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Az ingatlan





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

VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Az első benyomás

A festői Dél-Pfalz régióban, Annweiler am Trifelsben található ez a vegyes funkciójú épület, vonzó elrendezéssel és sokoldalú lehetőségekkel. Az ingatlan három szinten ötvözi az üzleti és a lakossági funkciókat, emellett tágas pinceterületet, valamint funkcionálisan kialakított kültéri területet kínál nagy garázzsal és két parkolóhellyel. A földszint, körülbelül 103 m²-es üzlethelyiséggel, két külön bejárattal rendelkezik – egy utcai bejárattal az üzlethelyiségbe a vásárlók számára, és egy külön bejárattal az udvarból. Az üzlethelyiséget 2013-ban teljes körűen felújították, és hatékony belső szigeteléssel, tartós laminált padlóval és kiváló minőségű fa-alumínium kompozit ablakokkal büszkélkedhet. A kirakat elektromos működtetésű redonye hatékony napvédelmet biztosít. A bájos, fa üvegezésű kiugró ablak kellemes hangulatot teremt. A szomszédos, klasszikus kolapokkal burkolt folyosó funkcionálisan összeköti az üzletet és a mellékhelyiségeket. A földszinten található egy iroda is, amely 2014-ben vinil padlóval és fa-alumínium kompozit ablakokkal van felszerelve. Ehhez csatlakozik egy modern, csempézett zuhanyzó elektromos padlófűtéssel és egy külön WC. Mindkettőt 2014-ben teljes körűen felújították és modern szaniterekkel szerelték fel. A földszinten egy beépített konyha található minden szükséges géppel. Ez a lakás jelenleg kereskedelmi célra engedélyezett. Lakóhelyiséggé alakításához használatmódosítási engedély szükséges. Egy falépcső vezet a körülbelül 124 m² lakóterületű emeletre. Itt három arányos szoba, egy tágas nappali/étkező, egy kádas fürdőszoba és egy konyha számára kialakított helyiség található, amelyet még be kell építeni. A 2014-ben hozzáadott nappali/étkező kiváló minőségű parafa padlóval és háromrétegű üvegezésű PVC ablakokkal, elektromos redonnyal rendelkezik. Innen közvetlenül a nagy tetoteraszra lehet kijutni, ahonnan kilátás nyílik a Pfalz-erdőre. Ez az emelet elválasztható a földszinttől, és különálló egységként használható. A ház jobb oldalán található nagy acéllépcsőn keresztül lehetne lakásba bejutni. Ez az acéllépcső jelenleg csak a padlásra való feljutásra szolgál. A legfelső emeleten először a modern beépített konyhával rendelkező konyhába lépünk be (az ár benne van a vételárban). Egy folyosó vezet ezután három jól elosztott szobába, amelyek bőséges teret kínálnak az egyéni használatra. A legfelső emeleten található még egy tágas nappali, ahonnan ki lehet jutni a loggiára, valamint egy zuhanyzó fürdőszoba mosógép csatlakozással. Összesen körülbelül 88 m² lakóterület áll rendelkezésre. Összességében ez az ingatlan kiváló lehetőséget kínál arra, hogy az élet és a munka egy fedél alatt legyen. Akár tulajdonos-lakóknak, akik otthonukat saját vállalkozásukkal szeretnék kombinálni, akár befektetőknek, akik szeretnék kihasználni a sokszínű felhasználási lehetőségeket – ez az ingatlan rugalmasságával lenyugózó.

VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com