

Annweiler am Trifels – Annweiler

## FOGLALT - Részben felújított lakó- és kereskedelmi épület 315 m<sup>2</sup> lakó-/hasznosítható alapterülettel

VP azonosító: 25067005



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

VÉTELÁR: 480.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 212 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 480 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

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

VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## Áttekintés

VP azonosító	25067005	Vételár	480.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 212 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	11	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	3	Hasznos terület	ca. 103 m <sup>2</sup>
Építés éve	1966	Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	74.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.03.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## Az ingatlan



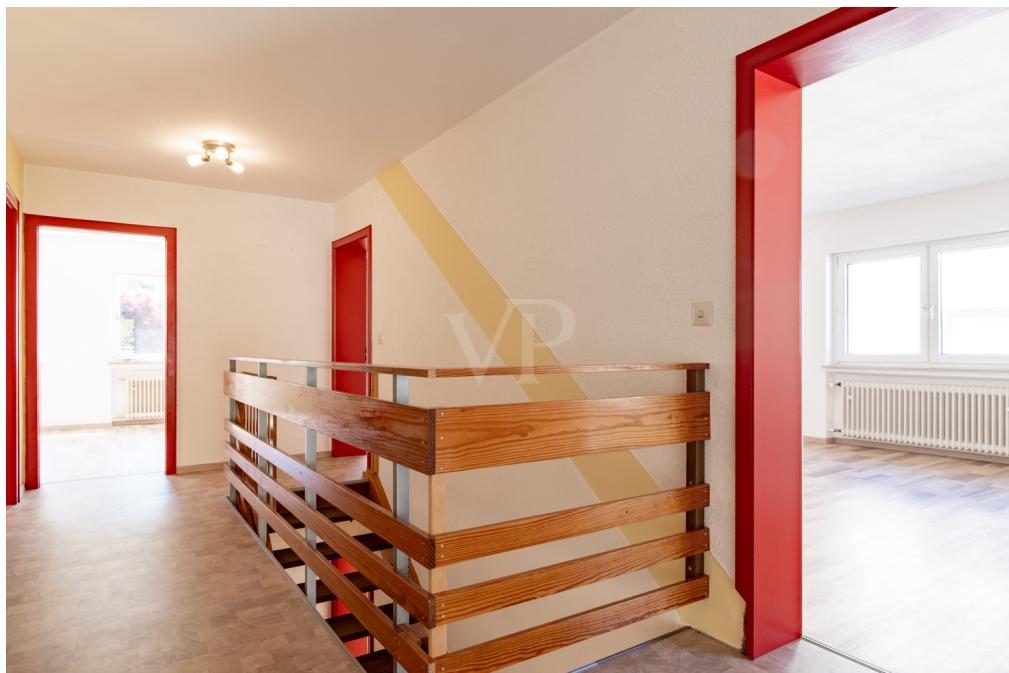
VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## Az ingatlan



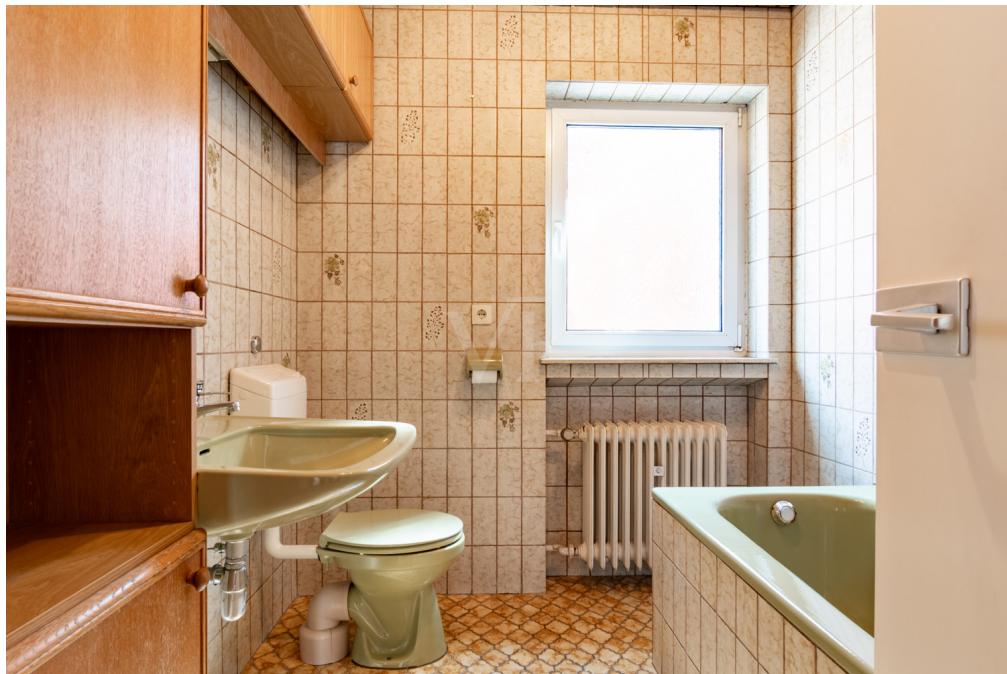
VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## Az ingatlan



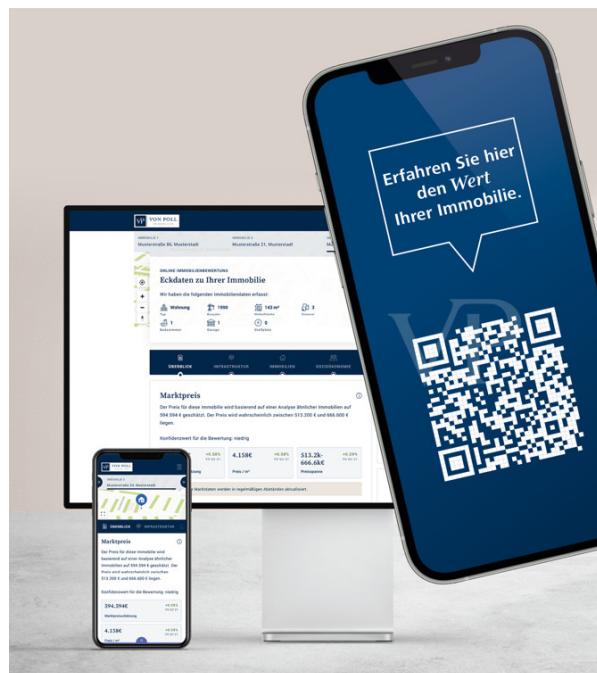
VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

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

VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler**

## Az elso benyomás

A festoi 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 kultéri területet kínál nagy garázzsal és két parkolóhellyel. A földszint, körülbelül 103 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiséggel, két külön bejáráttal rendelkezik – egy utcai bejáráttal az üzlethelyiségebe a vásárlók számára, és egy külön bejáráttal az udvarból. Az üzlethelyiséget 2013-ban teljes körben 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 padlófutással és egy külön WC. Mindkettot 2014-ben teljes körben felújították és modern szaniterekkel szerelték fel. A földszinten egy beépített konyha található minden szükséges géppel. Ez a lakás jelenleg kereskedelmi cérla engedélyezett. Lakóhelyiséggé alakításához használatmódosítási engedély szükséges. Egy falépcso vezet a körülbelül 124 m<sup>2</sup> lakóterületre emeletre. Itt három arányos szoba, egy tágas nappali/étkező, egy kádas fürdoszoba 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 redonnyel rendelkezik. Innen közvetlenül a nagy tetoteraszra lehet kijutni, ahonnan kilátás nyílik a Pfalz-erdore. Ez az emelet elválasztható a földszinttől, és különálló egységeként használható. A ház jobb oldalán található nagy acéllépcson keresztül lehetne lakásba bejutni. Ez az acéllépcso 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 boséges teret kínálnak az egyéni használatra. A legfelső emeleten található még egy tágas nappali, ahonnan ki lehet jutni a loggiára, valamint egy zuhanyzós fürdoszoba mosógép csatlakozással. Összesen körülbelül 88 m<sup>2</sup> 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 sokszínu felhasználási lehetőségeket – ez az ingatlan rugalmasságával lenyugözo.

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/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)
- Fl-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

**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 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.

**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/(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.

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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