Ranschbach – Ranschbach

Wohn- und Geschäftshaus mit sechs Einheiten

VP azonosító: 23067024

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 489.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 259,22 m^2 • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 949 m^2

VP azonosító: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

Áttekintés

VP azonosító	23067024
Hasznos lakótér	ca. 259,22 m²
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	11
FÜRD?SZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	1965
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	10 x Felszíni parkolóhely

Vételár	489.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 205 m²
Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	GAS
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.10.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	112.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D

VP azonosító: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

Az ingatlan

VP azonosító: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

Az ingatlan

VP azonosító: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

Az ingatlan

VP azonosító: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

Az ingatlan

VP azonosító: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

Az ingatlan

VP azonosító: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

Az ingatlan

VP azonosító: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

Az ingatlan

VP azonosító: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

Az ingatlan

VP azonosító: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

Az ingatlan

VP azonosító: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

Az els? benyomás

Im Winzerdorf Ranschbach erwartet Sie dieses im Jahr 1965 erbaute und 1987 mit einem Anbau erweiterte Wohn- und Geschäftshaus. In diesem Anwesen vereinen sich Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Auf individuelle Bedürfnisse kann hier problemlos eingegangen werden. Das 6-Parteienhaus gliedert sich im Erdgeschoss in ein Ladenlokal und eine Büroeinheit und in vier weitere Wohnungen im Garten- und Dachgeschoss. Das gesamte Anwesen ist bereits nach WEG geteilt, d.h. es liegt eine Teilungserklärung vor. Von der Straße aus gelangen Sie in die Gewerbefläche, die zuletzt als Gaststätte betrieben wurde. Ca. 151 m² ebenerdige Fläche im Erdgeschoss, ca. 19 m² Fläche im Untergeschoss, 5 Stellplätze und eine ca. 110 m² große Terrasse gehören zu dieser Einheit. Hier bieten sich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten an. Ob als Gaststätte, Eisdiele, Café, Praxisräume oder Büroeinheit, hier stehen Ihnen nahezu alle Optionen offen. Angrenzend befindet sich die zweite Gewerbeeinheit mit ca. 49 m², die zuletzt als Büro genutzt wurde. Diese ist laut Teilungserklärung als Wohnung genehmigt, wurde jedoch schon von Anfang an als Gewerbeeinheit genutzt. Über die gepflasterte Zufahrt an der Ostseite des Anwesens gelangen Sie zum Hauseingang, welcher sich im hinteren Teil des Gebäudes befindet. Aufgrund der leichten Hanglage betreten sie diesen ebenerdig. Die Zufahrt führt zugleich auch in den hinteren Bereich des Grundstücks, wo sich der Hof, der Garten und die weiteren 5 Stellplätze befinden. Im Gartengeschoss befinden sich eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 53 m² Wohnfläche, zwei 1-Zimmer-Wohnungen mit 21 m² und 24 m² Wohnfläche sowie der Wasch-/Heizraum und die Kellerräume. Die 21 m² große Wohnung ist vermietet, die beiden anderen Wohnungen stehen leer. Über das Treppenhaus, vorbei am Büro und Ladenlokal im Erdgeschoss, gelangen Sie ins Dachgeschoss. Hier befindet sich die die vierte Wohnung, eine Maisonettewohnung mit Balkon. Diese 4-Zimmer-Wohnung ist ca. 112m² groß und wird vom Eigentümer bewohnt. Ein Haus mit vielen Möglichkeiten.

VP azonosító: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

Részletes felszereltség

- Wohn- und Geschäftshaus
- BJ 1965, Anbau von 1987
- sechs Einheiten
- fünf Wohnungen, eine Gewerbeeinheit
- Teilungserklärung liegt vor
- Ladenlokal mit 40-50 Sitzplätzen im Innenbereich
- Terrasse vor Ladenlokal mit ca. 30 Sitzplätzen
- 10 Parkplätze
- Hof
- kleiner Gartenbereich
- Gas-Zentralheizung für drei Wohneinheiten im EG
- Gas-Etagenheizung für Büro
- Gas-Etagenheizung für Ladenlokal
- Gas-Etagenheitung für DG-Wohnung
- Haus steht im Sanierungsgebiet
- beide Gewerbeeinheiten stehen leer
- zwei Wohnungen stehen leer
- eine Wohnung ist vermietet, eine Eigentümerbewohnt

VP azonosító: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

Minden a helyszínr?l

Im bezaubernden und sonnenverwöhnten Süden der Pfalz liegt direkt an der Deutschen Weinstraße, 8km westlich von Landau, der Weinort Ranschbach. Hier, in reizvoller Landschaft kann man die herrliche Sicht auf die Rheinebene und das Haardtgebirge genießen und viele schöne Wander- und Radtouren starten. Auch Ausflüge zu Burgen, Ruinen und Sehenswürdigkeiten bieten sich an. Neben zahlreichen Winzern, Weinstuben und Gaststätten, die Sie mit allerlei Köstlichkeiten verwöhnen gibt es in Ranschbach auch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Für die Kleinsten in der Gemeinde ist ein Kindergarten vorhanden. Für das Freizeitangebot stehen Sport-und Tennisplätze sowie diverse Vereine zu Verfügung. Verkehrsanbindung Durch die nahe gelegene B10 sind sowohl die Metropolregion Rhein-Neckar als auch Karlsruhe schnell über die daran angrenzende A65 zu erreichen. Die nächsten Bahnhöfe sind in Siebeldingen-Birkweiler (2 km) und in Albersweiler (3 km). Weiterhin ist Ranschbach mit dem Bus nach Landau und Annweiler in das Nahverkehrsnetz eingebunden.

VP azonosító: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2029. Endenergieverbrauch beträgt 112.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7 Déli borút
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com