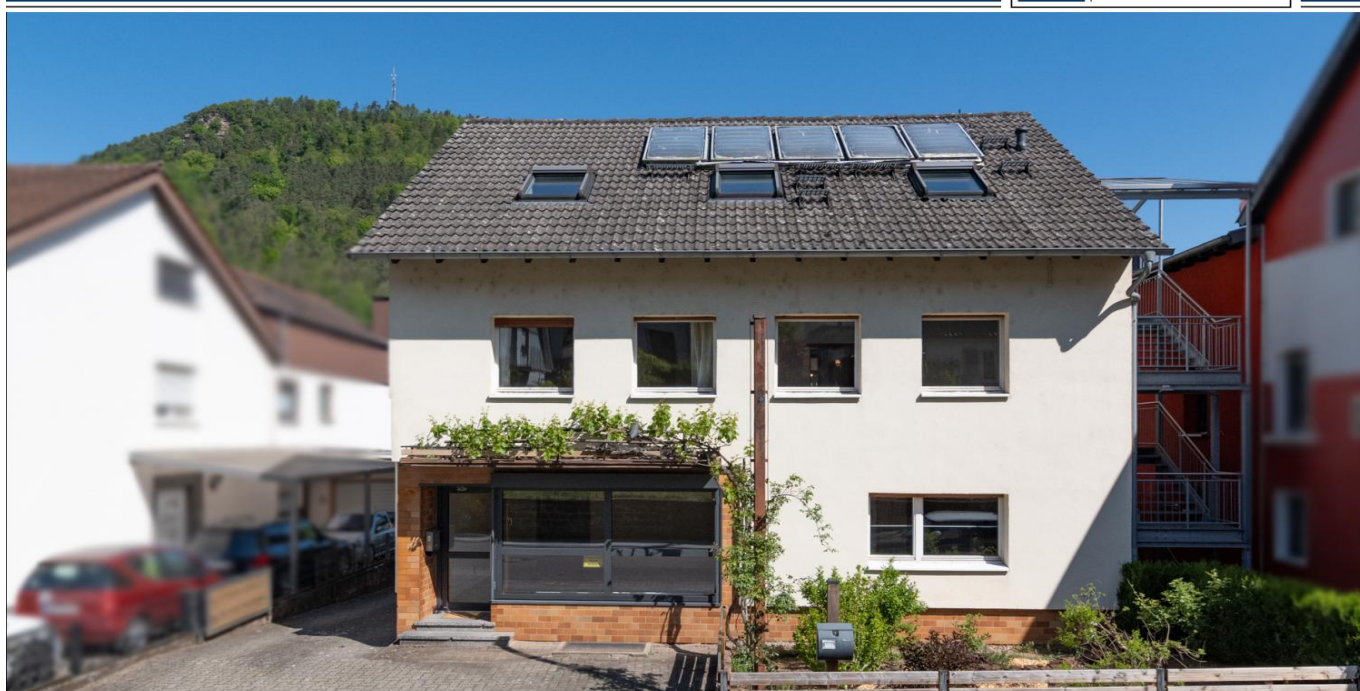


Annweiler am Trifels – Annweiler

RISERVATO - Edificio residenziale e commerciale parzialmente ristrutturato con 315 m² di superficie abitabile/utile

Codice oggetto: 25067005



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 480.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 480 m²

Codice oggetto: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25067005
Superficie netta	ca. 212 m²
Vani	11
Bagni	3
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	480.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 103 m²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	27.03.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	74.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

La proprietà



Codice oggetto: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

La proprietà



Codice oggetto: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

La proprietà



Codice oggetto: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

La proprietà



Codice oggetto: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

La proprietà



Codice oggetto: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

La proprietà



Codice oggetto: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

La proprietà



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

Codice oggetto: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

La proprietà

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

Codice oggetto: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Una prima impressione

Immerso nella pittoresca regione del Palatinato meridionale, ad Annweiler am Trifels, sorge questo edificio a uso misto con una planimetria accattivante e un potenziale versatile. L'immobile combina uso commerciale e residenziale su tre piani e offre inoltre ampi spazi utilizzabili nel seminterrato, oltre a un'area esterna funzionale con un ampio garage e due posti auto. Il piano terra, con circa 103 m² di superficie commerciale, dispone di due ingressi separati: un ingresso lato strada per il passaggio dei clienti e un ingresso separato nel cortile. L'unità commerciale è stata completamente ristrutturata nel 2013 e vanta un efficiente isolamento interno, pavimenti in laminato resistenti e finestre in legno-alluminio di alta qualità. Una tenda avvolgibile elettrica per la vetrina offre un'efficace protezione solare. Un'elegante vetrata a bovindo con vetrate in legno crea un'atmosfera piacevole. Il corridoio adiacente, rivestito con classiche piastrelle in pietra, collega funzionalmente il negozio e i locali accessori. Al piano terra si trova anche un ufficio, dotato di pavimenti in vinile installati nel 2014 e finestre in legno-alluminio. Adiacente si trovano un moderno bagno piastrellato con doccia, riscaldamento elettrico a pavimento e WC separato. Entrambi sono stati ampiamente ristrutturati nel 2014 e dotati di sanitari moderni. Una cucina attrezzata con tutti gli elettrodomestici necessari completa il piano terra. Questa unità è attualmente approvata per uso commerciale. Per convertirla in spazio residenziale, è necessario un permesso di cambio di destinazione d'uso. Una scala in legno conduce al piano superiore, con circa 124 m² di superficie abitabile. Qui si trovano tre stanze ben proporzionate, un'ampia zona soggiorno/pranzo, un bagno con vasca e un vano per una cucina che deve ancora essere arredata. La zona soggiorno/pranzo, aggiunta nel 2014, è caratterizzata da pavimenti in sughero di alta qualità e finestre in PVC con tripli vetri e tapparelle elettriche. Da qui si accede direttamente all'ampia terrazza sul tetto con vista sulla Foresta del Palatinato. Questo piano potrebbe essere separato dal piano terra e utilizzato come unità indipendente. È possibile un ingresso all'appartamento dalla grande scala in acciaio sul lato destro della casa. Questa scala in acciaio attualmente serve solo come accesso alla soffitta. Al piano superiore si accede innanzitutto alla cucina con una moderna cucina componibile (inclusa nel prezzo di acquisto). Un corridoio conduce poi a tre stanze ben proporzionate, che offrono ampio spazio per usi individuali. Sempre al piano superiore si trovano un ampio soggiorno con accesso alla loggia e un bagno con doccia e attacco per la lavatrice. La superficie abitabile disponibile è di circa 88 m². Nel complesso, questa proprietà offre un'eccellente opportunità per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Che si tratti di proprietari che desiderano unire la propria abitazione alla propria attività, o di investitori che desiderano beneficiare delle diverse possibilità di utilizzo, questa proprietà colpisce per la sua flessibilità.

Codice oggetto: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com