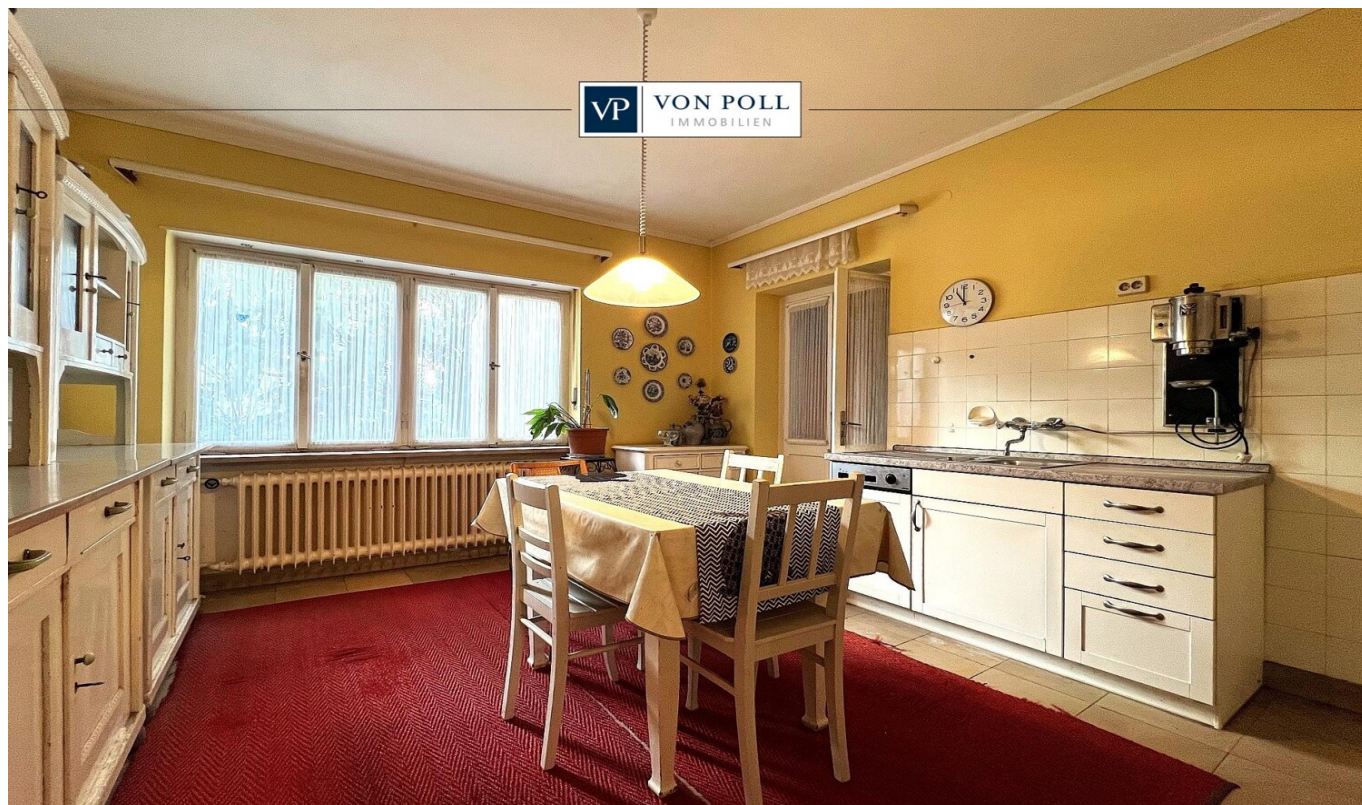


Annweiler am Trifels

RESERVIERT - Charaktervolles Einfamilienhaus mit großem Garten und separatem Baugrundstück

Codice oggetto: 25067043



PREZZO D'ACQUISTO: 790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250,67 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 1.711 m²

Codice oggetto: 25067043 - 76855 Annweiler am Trifels

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

Codice oggetto: 25067043 - 76855 Annweiler am Trifels

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25067043
Superficie netta	ca. 250,67 m ²
Vani	10
Bagni	1
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	790.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 74 m ²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25067043 - 76855 Annweiler am Trifels

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	04.02.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	463.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1936

Codice oggetto: 25067043 - 76855 Annweiler am Trifels

La proprietà



Codice oggetto: 25067043 - 76855 Annweiler am Trifels

La proprietà



Codice oggetto: 25067043 - 76855 Annweiler am Trifels

La proprietà



Codice oggetto: 25067043 - 76855 Annweiler am Trifels

La proprietà



A smartphone and a laptop displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' The laptop screen shows the 'Marktpreis' section of the website.

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: 25067043 - 76855 Annweiler am Trifels

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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: 25067043 - 76855 Annweiler am Trifels

Una prima impressione

In außergewöhnlicher Lage im Herzen von Annweiler präsentiert sich dieses charaktervolle Einfamilienhaus, das im Jahr 1936 errichtet und 1967 durch einen Anbau stilvoll erweitert wurde. Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen mit einer Wohnfläche von ca. 250 m² und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.711 m². Dieses umfasst ein voll erschlossenes Baugrundstück mit ca. 920 m² und eröffnet somit zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten. Das Haus eignet sich in besonderer Weise für Familien, Mehrgenerationenhaushalte, sowie für Paare, die Wert auf Großzügigkeit und flexible Nutzungskonzepte legen.

Der Zugang zum Haus erfolgt über eine repräsentative, doppelläufige Marmortreppe. Ein Windfang führt in die großzügig geschnittene Diele des Erdgeschosses, die den charaktervollen Stil des Hauses unmittelbar widerspiegelt. Auf dieser Ebene befinden sich die repräsentativen Wohnräume, darunter das Wohnzimmer sowie ein angrenzendes Esszimmer. Die lichtdurchflutete Küche bietet reichlich Platz zum Kochen und Verweilen und gewährt zugleich Zugang zum Anbau, der das Erdgeschoss um zwei weitere Räume ergänzt und dem Haus einen individuellen Grundriss verleiht. Ein Gäste-WC sowie eine Garderobe komplettieren das Raumangebot dieser Etage.

Über die originale Holztreppe gelangt man in die beiden oberen Geschosse. Das Obergeschoss beherbergt ein Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Waschbecken, das in hellgrünen Fliesen gehalten ist. Ein separates WC erhöht den Wohnkomfort auf dieser Ebene zusätzlich.

Im Dachgeschoss stehen drei weitere Räume zur Verfügung, die ursprünglich mittels Öfen beheizt wurden und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über vier Kellerräume mit umfangreichen Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten. Der Anbau selbst ist nicht unterkellert.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Öl-Zentralheizung der Marke Viessmann aus dem Jahr 1982.

Der Garten mit überdachter Terrasse ist direkt vom Anbau aus zugänglich und zeichnet sich durch einen gewachsenen Bestand aus Sträuchern und hohen Bäumen aus, der eine private Atmosphäre schafft.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand.

Codice oggetto: 25067043 - 76855 Annweiler am Trifels

Dettagli dei servizi

- geräumige, helle Küche
- zwei große Wohnräume im Erdgeschoß
- Anbau mit zwei weiteren Räumen
- Fischgrätenparkett in den Wohnräumen im EG
- Gäste-WC im EG
- Bad mit Duschwanne und Waschbecken im OG
- separates WC im OG
- Ölheizung aus 1982
- Holzdielen und Fliesen
- Original Holztreppe bis ins DG
- Haupthaus komplett unterkellert
- Garten mit altem Baumbestand
- Garage mit Stellplatz davor
- Gasanschluss liegt in der Straße
- begehrte Wohnlage
- Gesamtgrundstück ca. 1.711 m² (Baugrundstück ca. 920 m²)

Codice oggetto: 25067043 - 76855 Annweiler am Trifels

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: 25067043 - 76855 Annweiler am Trifels

Ulteriori informazioni

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: 25067043 - 76855 Annweiler am Trifels

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