Annweiler am Trifels – Annweiler

RESERVIERT - Zwei Häuser auf ruhig gelegenem Grundstück mit Garten, 4 Garagen und Photovoltaik-Anlage (26,16 kWp)

??????? ????????: 24067002

???? ??????: 498.000 EUR • ?????????: ca. 262 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 1.807 m²

??????? ????????: 24067002 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24067002 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

?? ??? ?????

??????? ????????	24067002
?????????	ca. 262 m²
???????	8
????????	2
???? ??????????	1955
????? ??????????	4 x ??????

???? ??????	498.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	???????, ?????

??????? ????????: 24067002 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	07.09.2026
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	215.40 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1955

??????? ????????: 24067002 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

?? ???????

??????? ????????: 24067002 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

?? ???????

??????? ????????: 24067002 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

?? ???????

??????? ????????: 24067002 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

?? ???????

??????? ????????: 24067002 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

?? ???????

??????? ????????: 24067002 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

??????? ????????: 24067002 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

??? ????? ????????

Dieses gepflegte Anwesen besteht aus zwei Einfamilienhäusern, die sich als reine Kapitalanlage oder zum selbst Bewohnen und Vermieten eignen. Das linke Haus steht leer, der Anbau rechts ist dauerhaft vermietet. Das Ensemble befindet sich in ruhiger und gefragter Lage von Annweiler, unterhalb des Trifels. Hier wurde 1955 das linke Haus in Split-Level-Bauweise errichtet. Es steht leer und kann nach einer Renovierung zeitnah bezogen werden. Dieses in Massivbauweise errichtete Haus ist ideal für eine Familie mit 1-2 Kindern. Über die Außentreppe gelangen Sie zum Eingangsbereich des Hauses. Im Hochparterre befinden sich Küche (Einbauküche im Kaufpreis enthalten), das großzügige Wohn-/Esszimmer mit Blick ins Grüne und Zugang auf die Terrasse sowie ein Zimmer, das als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Der Vorteil der Split-Level-Bauweise zeigt sich auf dem Weg in die obere Halbebene. Diese ist über wenige Stufen zu erreichen. Hier befinden sich das Schlafzimmer, das Bad mit Dusche und Wanne, ein separates WC und ein weiteres Zimmer mit Blick auf den Pfälzer Wald. Eine Halbebene unter dem Hochparterre befinden sich die ehemalige Garage und die dahinterliegenden Kellerräume. Diese Räume sind ebenerdig auch vom Hof aus begehbar und bieten reichlich Fläche für E-Bikes, Fahrradanhänger, Kinderfahrzeuge, Motorräder etc. Im Jahre 1967 wurde rechts ein zweites Haus einseitig angebaut. Dieses Gebäude ist ebenfalls teilunterkellert und wurde in Fertigbauweise errichtet. Es ist das Zuhause einer Familie, die den künftigen Eigentümern gerne weiterhin als zuverlässige und angenehme Mieter erhalten bleiben möchte. Das Haus verfügt über eine Küche, vier Zimmer und ein Bad mit Wanne und Dusche. Alle Räume befinden sich auf einer Ebene. Zwei Kellerräume und der Dachboden bieten reichlich Stauraum. Ein großer Vorteil dieses Immobilienangebotes ist die großzügig dimensionierte Photovoltaitanlage mit einer Wirkleistung von 26,16 kWp pro Jahr. Ihr Wechselrichter wurde in der ehemaligen Garage des Altbaus installiert. Die Panels sind auf den Dächern beider Häuser montiert. Die Anlage speist den Strom ins Netz der Stadtwerke Annweiler ein und stellt so eine ideale Einnahmequelle dar. Der Einspeisevertrag läuft noch bis 2032. Das ca. 1.807 m² große Grundstück umringt beide Häuser sehr großzügig. Es ist hauptsächlich mit Rasen und Hecken angelegt. So ist beiden Wohneinheiten die Privatsphäre sicher. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen vier Garagenplätze zur Verfügung, wobei eine Garage ans rechte Haus vermietet und eine zweite Garage an einen externen Mieter vermietet ist. Energieausweis Haus Altbau links: Baujahr laut Energieausweis 1955, Energieausweis erstellt am 8.9.2016, Bedarfsausweis Endenergiebedarf 215,4 kWh/(m²*a), Effizienzklasse G Energieausweis Haus Anbau rechts: Baujahr laut Energieausweis 1967, Energieausweis erstellt am 8.9.2016, Bedarfsausweis Endenergiebedarf 205,7 kWh/(m²*a), Effizienzklasse G

??????? ????????: 24067002 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

????????????? ??? ???????

Haupthaus links (leerstehend)
- Baujahr 1955
- ca. 137,02 m² Wohnfläche
- Split-Level-Bauweise
- teilunterkellert
- großer Wohn-/Essbereich
- separates WC
- Bad mit Durchlauferhitzer, Dusche, Wanne, zwei Waschbecken
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- großes Schlafzimmer mit Nussbaum-Einbauschrank
- Teppichböden in Wohn- und Schlafräumen
- helle Fliesen in Bad, Fluren & Nutzräumen
- hohe Decken (ca. 2,63m)
- doppelt verglaste Kunststofffenster (1995)
- große Fensterflächen mit Schiebetür zur Terrasse
- große Terrasse, teilüberdacht
- elektrische Rollläden
- Einbauküche (ca. 2000)
- ehemalige Garage und Keller mit viel Nutzfläche
- Wechselrichter für Photovoltaik-Anlage in ehemaliger Garage
- Gaszentralheizung ohne Warmwasseraufbereitung
- Geschossdecke gedämmt
- Gartenhaus

Anbau rechts (vermietet)
- Baujahr 1967
- ca. 125,24 m² Wohnfläche
- doppelt verglaste Kunststofffenster (1994)
- Laminatböden in Holzoptik
- Flur mit weißen Fliesen
- Kinderzimmer mit Einbauschrank & Waschbecken
- überwiegend manuelle Rollläden
- elektrischer Rollladen im Schlafzimmer
- Bad mit Dusche, Wanne, WC und zwei Waschbecken
- Einbauküche gehört Mietern
- Innentüren aus braunem Holz (1967)
- Holzverkleidete Zimmerdecken

- Gas-Brennwertheizung Marke Junkers (1994)
- Heizkörper in den Wohnräumen (70er Jahre)
- geringfügige Dämmung der Geschossdecke
- dreiadriger Stromkreis mit FI-Schutz
- asbesthaltige Eternit-Fassadendämmung auf Westseite
- teilunterkellerung mit zwei großen Räumen
- Kellerräume mit Kunststoffenstern (2007)

??????? ????????: 24067002 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 24067002 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.9.2026. Endenergiebedarf beträgt 215.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

??????? ????????: 24067002 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sonja Doppler

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com