

Annweiler am Trifels – Annweiler

# Charmante Wohnung in historischem Fachwerkhaus im Herzen von Annweiler

Objektnummer: 24067005



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

KAUFPREIS: 89.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24067005          |
| Wohnfläche    | ca. 50 m²         |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 2                 |
| Schlafzimmer  | 1                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1890              |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 89.000 EUR                                                                |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche  | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung | Einbauküche                                                               |

Objektnummer: 24067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | OEL         |
| Energieausweis gültig bis  | 27.07.2033  |
| Befuerung                  | Öl          |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieinformationen    | BEDARF         |
| Endenergiebedarf        | 309.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H              |

Objektnummer: 24067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## Die Immobilie





Objektnummer: 24067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

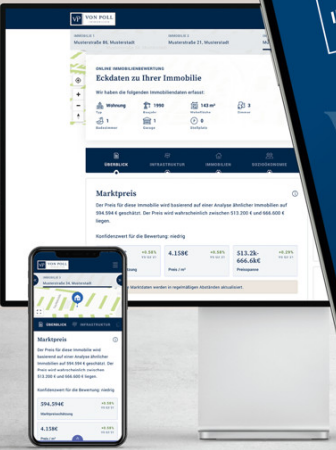
## Die Immobilie



Objektnummer: 24067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## Die Immobilie





**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)



Objektnummer: 24067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## Ein erster Eindruck

Romantisch an der Queich gelegen, liegt diese Wohnung im 2.Obergeschoss eines historischen Fachwerkhäuses. Die Nähe zum idyllischen Ortskern sowie die ruhige Lage sind nur einige Merkmale dieser charmanten Wohnung. Ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Zimmer, Küche und Bad. Über eine urige Außen-Holztreppe, die vom Hof ins 1.Obergeschoss führt, erreichen Sie den Eingangsbereich. Hinter der Wohnungseingangstür befindet sich eine weitere Treppe, die Sie in den Flur der Wohnung im 2.Obergeschoss führt. Vom Flur gelangt man in die Küche. Diese ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet Platz für einen Sitzbereich. Direkt angrenzend befindet sich das Schlafzimmer mit traumhaftem Ausblick. Daneben liegt das Wohnzimmer mit gemütlichem Öfen, der die gesamte Wohnung heizt. Das weiß geflieste Tageslichtbad ist mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Über eine weitere Treppe innerhalb der Wohnung gelangen Sie in das ausgebauten Dachgeschoss. Hier stehen Ihnen weitere ca. 40 m<sup>2</sup> Fläche zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Diese Etage ist nicht beheizt und auch nicht in der Wohnfläche enthalten. Weiteren Stauraum haben Sie in den Kellerräumen im Erdgeschoss. Hier befinden sich auch die beiden Öltanks. Wie in vielen, alten Fachwerkhäusern liegt die Deckenhöhe bei ca. 2,05 m. Die Elektrik im 2.Obergeschoss ist 2-adrig. In der Wohnung wurde im Jahr 2018 in der Küche und im Wohn-/ Schlafzimmer Laminat verlegt. Weiterhin ist Sie mit doppelt verglasten Kunststofffenstern, teilweise mit Sprossen, von 1988 ausgestattet. Optional kann eine Garage für 50 € pro Monat angemietet werden. Weiterhin steht Ihnen ein kleiner Hof zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Objektnummer: 24067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## Ausstattung und Details

- 2-Parteienhaus
- Einbauküche mit Elektrogeräten und Standkühlschank
- Tageslichtbad mit durchlauferhitzer
- Eckbadewanne mit Duschkopf
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Ölofen (mit Pumpe) im Wohn- und Badezimmer
- Laminat von 2018 in WZ/SZ/Küche
- DG Teppichboden und Laminat 2019
- doppelt verglaste Kunststofffenster von 1988
- Beschattungsrollos
- Satelittenfernsehen im WZ und SZ
- zwei Öltanks (1.000l und 500l)
- Denkmalzone
- Hausanstrich zur Hofseite in 2016

Objektnummer: 24067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## Alles zum Standort

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 Gymnasium, Sonderschule sowie eine Berufsbildende Schule. 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.

Objektnummer: 24067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 309.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 24067005 - 76855 Annweiler am Trifels – Annweiler

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7 Südliche Weinstraße  
E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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