



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# VERKAUFT - Energetisch saniertes 1-2 Familienhaus in attraktiver Altstadtlage von Annweiler



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KSW_625	<b>Datum:</b>	16.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1929
<b>Ort:</b>	76855 Annweiler am Trifels	<b>Verfügbar ab:</b>	nach Vereinbarung
<b>Wohnfläche:</b>	193,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	280.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% (inkl. MwSt.)
---------------	--------------	-------------------	---------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-04-16
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1929
<b>Befeuerung:</b>	Pellet	<b>Primärer Energieträger:</b>	PELLET
<b>Endenergiebedarf:</b>	137.10 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Mathilde Römer	<b>Straße:</b>	Martin-Luther-Straße 14
<b>Ort:</b>	76829 Landau in der Pfalz	<b>Telefon:</b>	+49 176 316 76639
<b>Faxnummer:</b>	+49 6341 54 963 61	<b>E-Mail:</b>	mathilde.roemer@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-suedliche-weinstrasse.de		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Im Herzen der historischen Stadt Annweiler, entdecken Sie dieses charmante Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 193m<sup>2</sup>. Das Haus wurde 2023 energetisch saniert und bietet optimalen Komfort für Sie und Ihre Familie.

Im Erdgeschoss befinden sich neben einem Gästezimmer und Duschbad, auch die Waschküche und der Heizraum. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie ins 1.Obergeschoss. Dort erwarten Sie eine Küche, ein erstes Schlafzimmer und ein offen gestaltetes Wohn- und Esszimmer, welches durch seine großzügigen Fensterfronten mit natürlichem Licht durchflutet wird. Von dieser Etage aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse, die nach Süden ausgerichtet und dazu nicht einsehbar ist.

Im zweiten Obergeschoss befindet sich neben einem Schlafzimmer und dem Badezimmer mit Tageslicht, auch ein weiterer großer Wohnbereich, der sich ideal für eine Arbeitsecke oder einen Entspannungsbereich eignet. Schließlich befindet sich ein weiteres großes Schlafzimmer mit Ankleidezimmer im Dachgeschoss des Hauses.

Diese Immobilie besticht besonders durch die energetischen Sanierungen im Jahr 2023, welche eine zukunftsorientierte Energieversorgung garantieren. Neben der neuen Pelletheizung wurden auch die Fenster getauscht und das Dach neu eingedeckt inklusive Wärmedämmung.

Außerdem kann dieses Haus auch als Zweifamilienhaus genutzt werden, da der Grundriss entsprechend angepasst werden kann, da Wasser- und Elektroanschlüsse für eine mögliche Küche auch im 2.Obergeschoss vorhanden sind.

## Lage:

---

Annweiler ist ein malerischer Ort in der Südpfalz und liegt idyllisch am Fuße des „Trifels“, umgeben von ausgedehnten Wäldern und Weinbergen. Diese naturnahe Lage bietet eine hervorragende Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Der öffentliche Nahverkehr in Annweiler ist gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen und einem Bahnhof, der eine direkte Anbindung an die Städte Landau und Karlsruhe bietet. Diese Nähe zu größeren urbanen Zentren macht Annweiler besonders attraktiv für Pendler.

Die Infrastruktur des Ortes ist ideal für den Alltag. Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen sind leicht erreichbar. Hinzu kommt eine Auswahl an lokalen Restaurants und Cafés, die die regionale Kultur widerspiegeln.

Die Anbindung an die nächstgrößeren Städte ist ebenfalls vorteilhaft. Über die nahegelegene Autobahn A65 sind sowohl Karlsruhe als auch die Metropolregion Rhein-Neckar in weniger als einer Stunde erreichbar, was Annweiler zu einem perfekten Wohnort für Berufstätige und Familien macht, die die Ruhe des Landlebens schätzen, aber nicht auf die Annehmlichkeiten einer Großstadt verzichten möchten.

## Ausstattung:

---

- neues Dach inklusive Dämmung (2023)
- Pelletheizung (2023)
- dreifach verglaste Kunststofffenster (2023)
- Südterrasse
- Einbauküche
- Tageslichtbad
- 1-2 Familienhaus

## Sonstiges:

---

Gerne steht Ihnen Frau Römer für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: +49 176 31676639 zur Verfügung.

Beim Kauf verpflichtet sich der Käufer / die Käuferin an Fabian Lauer Immobilien, KENSINGTON Südliche Weinstraße, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber\*in zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Wir bitten Sie für die Bearbeitung Ihrer Anfrage Ihre Adresse und Telefonnummer mit anzugeben.

Jeder Kensington Finest Properties Sales Consultant und somit selbständiger Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

## Bilder

---

Gartenansicht



Wohnzimmer 1.OG



Wohnzimmer 1.OG



Kinderzimmer 1.OG



Küche



Esszimmer



Tippgeber



Terrasse



Wohnzimmer 2.OG



Wohnzimmer 2.OG



Wohnzimmer 2.OG



Büro



Wertermittlung



Gartenansicht



Vogelperspektive



Außenansicht



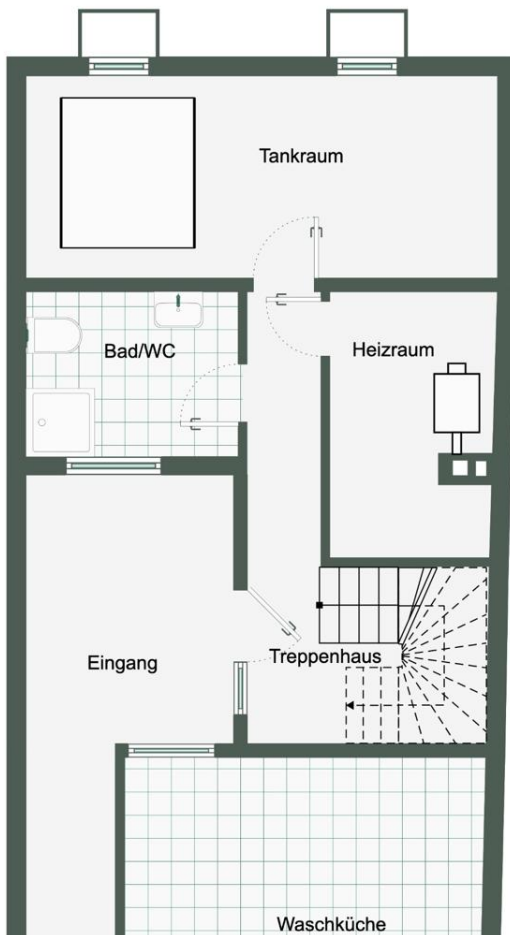
Team

A promotional graphic for the team. On the left, there are three portraits of the team members: a man in a suit, a man in a blue suit, and a woman in a black blazer. On the right, there is a dark green background with white and orange text. The text reads: "WIR STELLEN DEN IMMOBILIENMARKT AUF DEN KOPF", "KENSINGTON SÜDLICHE WEINSTRASSE", and "www.kensington-suedliche-weinstrasse.de". There is also a small award logo for "FACUS TOP 2021" and the "KENSINGTON" logo at the bottom.

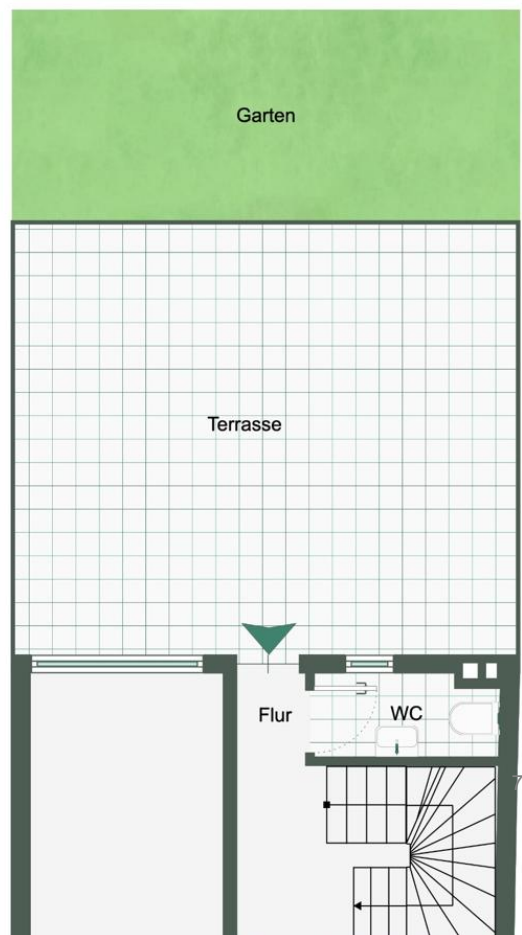
Weitere\_Infos

A promotional graphic featuring a woman in a white shirt looking at her smartphone. On the right, there is a dark green background with white and orange text. The text reads: "MEHR DAVON?", "Weitere Informationen &amp; Bilder erhalten Sie gern auf Anfrage.", and "Sprechen Sie uns an!". The "KENSINGTON" logo is at the bottom.

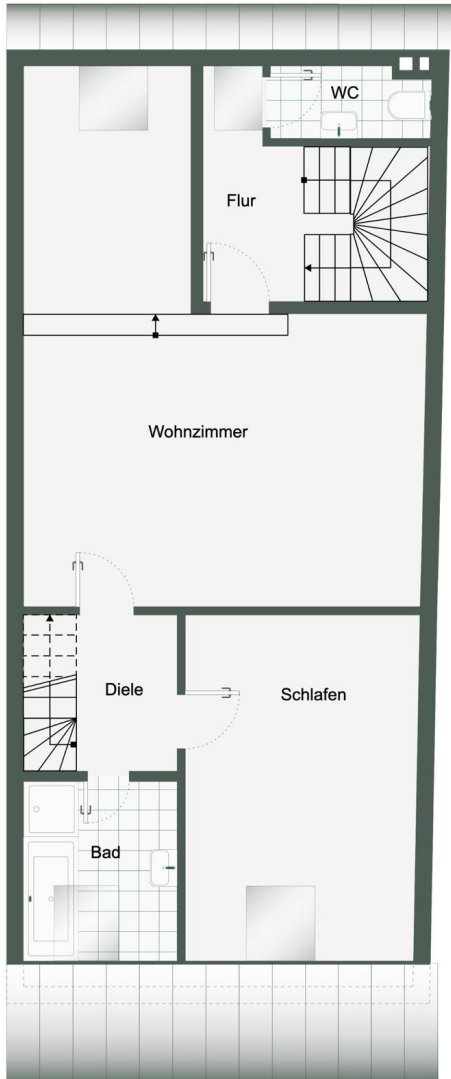
Erdgeschoss



1.Obergeschoss



2.Obergeschoss



Dachgeschoss

