

Exposé

Wohnung in Annweiler

☆☆ **Erstbezug nach Sanierung! Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse & Top-Ausstattung** ☆☆☆



Objekt-Nr. OM-442499

Wohnung

Vermietung: **1.170 € + NK**

Altenstrasse 70
76855 Annweiler
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1971	Mietsicherheit	2.400 €
Zimmer	4,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	126,00 m²	Übernahmedatum	15.06.2026
Nutzfläche	7,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

☆☆ Erstbezug nach Sanierung! Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse, Gäste-WC & Top-Ausstattung ☆☆☆

Diese hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohnen mit großzügigem Raumgefühl und durchdachter Ausstattung. Hier erwartet Sie ein echtes Zuhause zum Wohlfühlen – hell, modern und stilvoll.

Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung die sich in einem 4 Parteienhaus befindet wurde umfassend modernisiert: neue Elektrik, neue Fenster sowie elektrische Rollläden sorgen für Komfort auf höchstem Niveau. Das elegante Badezimmer überzeugt mit einer begehbaren Dusche und elektrischer Fußbodenheizung. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Alle Räume sind großzügig geschnitten, lichtdurchflutet und mit neuen Böden sowie Türen ausgestattet. Dank LAN-Anschlüssen in jedem Zimmer eignet sich die Wohnung ideal für modernes Arbeiten im Homeoffice.

Ein separater Eingang über eine außenliegende Stahltreppe bietet zusätzliche Privatsphäre und unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Stellplatz, einen Kellerraum sowie einen gemeinschaftlichen Waschraum. Für Fahrräder steht ein praktischer Abstellschuppen zur Verfügung.

Highlights auf einen Blick:

- ✓ Erstbezug nach kompletter Sanierung
- ✓ Große, sonnige Terrasse
- ✓ Moderne Einbauküche inklusive
- ✓ Badezimmer mit Dusche & Fußbodenheizung
- ✓ Zusätzliches Gäste-WC
- ✓ Elektrische Rollläden in allen Räumen
- ✓ LAN-Anschlüsse in allen Zimmern
- ✓ Separater Eingang
- ✓ Stellplatz inklusive
- ✓ Kellerraum & Waschraum
- ✓ Fahrradschuppen

*** Die Wohnung befindet sich aktuell in der umfassenden Sanierung und wird zum möglichen Einzugstermin am 15.06. fertiggestellt. Besichtigungen sind bereits im aktuellen Baufortschritt möglich. Aufgrund von Kündigungsfristen und Planungssicherheit möchten wir eine frühzeitige Terminvereinbarung ermöglichen um sich von dieser attraktive Wohnung rechtzeitig einen Eindruck verschaffen zu können.

Ausstattung

Ausstattung der Wohnung:

Frisch saniert (Erstbezug nach Sanierung)

Neue Elektrik
Neue Fenster
Elektrische Rollläden in allen Räumen
Modernes Badezimmer mit begehbbarer Dusche
Elektrische Fußbodenheizung im Bad
Separates Gäste-WC
Neue Türen
Neue Bodenbeläge
Offener Wohn- und Essbereich
Einbauküche im Angebot enthalten
Große Terrasse
Helle, großzügig geschnittene Räume
LAN-Anschlüsse in allen Zimmern
Separater Eingang über außenliegende Stahltreppe
Eigener Stellplatz
Kellerraum vorhanden
Gemeinschaftlicher Waschraum
Fahrradschuppen / Abstellraum für Fahrräder

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Altenstraße in zentraler und zugleich charmant-historischer Lage von Annweiler am Trifels. Die Altenstraße gehört zur gewachsenen Altstadt und ist Teil der mittelalterlichen Stadtstruktur mit ihrem besonderen Flair.

Dank der zentralen Lage sind zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem fußläufig erreichbar. Dazu zählen Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie Apotheken und Arztpraxen. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Der Bahnhof Annweiler ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über die nahegelegene B10 bestehen zudem schnelle Verbindungen in Richtung Landau, Karlsruhe oder Pirmasens – ideal für Pendler.

Annweiler am Trifels ist ein staatlich anerkannter Luftkurort und liegt idyllisch am Rande des Pfälzerwaldes. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren oder Ausflüge zur bekannten Reichsburg Trifels und entlang der Südlichen Weinstraße.

Die Kombination aus historischer Altstadt, naturnaher Umgebung und sehr guter Infrastruktur macht diese Lage besonders lebenswert.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Straßensicht Haus

Exposé - Galerie



Zugang über Außentreppe

Exposé - Grundrisse

Grundrisse



Obergeschoss

GR (v.Umbau)1. Orientierung