

Ranschbach – Ranschbach

# RESERVIERT - Wohn-/Geschäftshaus mit sechs Einheiten

????????? ??????????: 23067024



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

???? ??????: 489.000 EUR • ??????????: ca. 259,22 m<sup>2</sup> • ?????????: 11 • ?????? ????: 949 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

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

???????? ??????????: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

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

???????? ??????????	23067024	????? ???????	489.000 EUR
????????????	ca. 259,22 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	11		
??????????	4		
????? ?????????????	1965		
?????? ?????????????	10 x ????????????? ?????? ?????????????	???????????????????? ??????	ca. 205 m <sup>2</sup>
		????????	?????, ?????????

???????? ??????????: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	????????	112.20 kWh/m²a
??????????????	04.10.2029	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????	
		????????????	

??????? ???????: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

?? ????????



??????? ???????: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

?? ????????



???????? ??????????: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

?? ?????????



???????? ??????????: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

?? ?????????





???????? ?????????: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

?? ?????????



??????? ???????: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

?? ????????



???????? ?????????: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

?? ?????????



???????? ??????????: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

?? ?????????



???????? ?????????: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

?? ?????????



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

???????? ??????????: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

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

Im Winzerdorf Ranschbach erwartet Sie dieses im Jahr 1965 erbaute und 1987 mit einem Anbau erweiterte Wohn- und Geschäftshaus. In diesem Anwesen vereinen sich Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Auf individuelle Bedürfnisse kann hier problemlos eingegangen werden. Das 6-Parteienhaus gliedert sich im Erdgeschoss in ein Ladenlokal und eine Büroeinheit und in vier weitere Wohnungen im Garten- und Dachgeschoss. Das gesamte Anwesen ist bereits nach WEG geteilt, d.h. es liegt eine Teilungserklärung vor. Von der Straße aus gelangen Sie in die Gewerbefläche, die zuletzt als Gaststätte betrieben wurde. Ca. 151 m<sup>2</sup> ebenerdige Fläche im Erdgeschoss, ca. 19 m<sup>2</sup> Fläche im Untergeschoss, 5 Stellplätze und eine ca. 110 m<sup>2</sup> große Terrasse gehören zu dieser Einheit. Hier bieten sich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten an. Ob als Gaststätte, Eisdielen, Café, Praxisräume oder Büroeinheit, hier stehen Ihnen nahezu alle Optionen offen. Angrenzend befindet sich die zweite Gewerbeeinheit mit ca. 49 m<sup>2</sup>, die zuletzt als Büro genutzt wurde. Diese ist laut Teilungserklärung als Wohnung genehmigt, wurde jedoch schon von Anfang an als Gewerbeeinheit genutzt. Über die gepflasterte Zufahrt an der Ostseite des Anwesens gelangen Sie zum Hauseingang, welcher sich im hinteren Teil des Gebäudes befindet. Aufgrund der leichten Hanglage betreten Sie diesen ebenerdig. Die Zufahrt führt zugleich auch in den hinteren Bereich des Grundstücks, wo sich der Hof, der Garten und die weiteren 5 Stellplätze befinden. Im Gartengeschoss befinden sich eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei 1-Zimmer-Wohnungen mit 21 m<sup>2</sup> und 24 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie der Wasch-/Heizraum und die Kellerräume. Die 21 m<sup>2</sup> große Wohnung ist vermietet, die beiden anderen Wohnungen stehen leer. Über das Treppenhaus, vorbei am Büro und Ladenlokal im Erdgeschoss, gelangen Sie ins Dachgeschoss. Hier befindet sich die vierte Wohnung, eine Maisonettewohnung mit Balkon. Diese 4-Zimmer-Wohnung ist ca. 112m<sup>2</sup> groß und wird vom Eigentümer bewohnt. Ein Haus mit vielen Möglichkeiten.

??????? ????????: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

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

- Wohn- und Geschäftshaus
- BJ 1965, Anbau von 1987
- sechs Einheiten
- fünf Wohnungen, eine Gewerbeeinheit
- Teilungserklärung liegt vor
- Ladenlokal mit 40-50 Sitzplätzen im Innenbereich
- Terrasse vor Ladenlokal mit ca. 30 Sitzplätzen
- 10 Parkplätze
- Hof
- kleiner Gartenbereich
- Gas-Zentralheizung für drei Wohneinheiten im EG
- Gas-Etagenheizung für Büro
- Gas-Etagenheizung für Ladenlokal
- Gas-Etagenheizung für DG-Wohnung
- Haus steht im Sanierungsgebiet
- beide Gewerbeeinheiten stehen leer
- zwei Wohnungen stehen leer
- eine Wohnung ist vermietet, eine Eigentümerbewohnt

??????? ????????: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

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

Im bezaubernden und sonnenverwöhnten Süden der Pfalz liegt direkt an der Deutschen Weinstraße, 8km westlich von Landau, der Weinort Ranschbach. Hier, in reizvoller Landschaft kann man die herrliche Sicht auf die Rheinebene und das Haardtgebirge genießen und viele schöne Wander- und Radtouren starten. Auch Ausflüge zu Burgen, Ruinen und Sehenswürdigkeiten bieten sich an. Neben zahlreichen Winzern, Weinstuben und Gaststätten, die Sie mit allerlei Köstlichkeiten verwöhnen gibt es in Ranschbach auch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Für die Kleinsten in der Gemeinde ist ein Kindergarten vorhanden. Für das Freizeitangebot stehen Sport- und Tennisplätze sowie diverse Vereine zu Verfügung. Verkehrsanbindung Durch die nahe gelegene B10 sind sowohl die Metropolregion Rhein-Neckar als auch Karlsruhe schnell über die daran angrenzende A65 zu erreichen. Die nächsten Bahnhöfe sind in Siebeldingen-Birkweiler (2 km) und in Albersweiler (3 km). Weiterhin ist Ranschbach mit dem Bus nach Landau und Annweiler in das Nahverkehrsnetz eingebunden.



??????? ????????: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2029. Endenergieverbrauch beträgt 112.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 23067024 - 76829 Ranschbach – Ranschbach

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

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

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7 ?????? ??????????? ??????????  
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)