Zweibrücken

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, großem Garten und traumhaftem Blick über die Stadt

***CODICE OGGETTO: 25419007***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 249.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 140 m² • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 720 m²

**CODICE OGGETTO: 25419007 - 66482 Zweibrücken**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25419007 |
| Superficie netta | ca. 140 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 5 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1961 |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 249.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2002 |
| Stato dell'immobile | Necessita ristrutturazione |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 60 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 27.08.2034 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 407.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | H |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1961 |

**CODICE OGGETTO: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

# La proprietà

## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06332 - 90 57 477**

Shop Zweibrücken | Homburger Straße 40 | 66482 Zweibrücken | zweibruecken@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/zweibruecken

**CODICE OGGETTO: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

# Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in beliebter Wohnlage von Zweibrücken. Das ursprünglich ca. 1961 erbaute Haus steht auf einem 720 m² großen Grundstück. Die leicht erhöhte Lage bietet einen schönen Fernblick über die Stadt.

Der moderne Grundriss mit seinem großzügigen Raumangebot sowie der weitläufige Garten eignen sich hervorragend für eine junge Familie. Durch den durchdachten Grundriss kann das Haus aber auch flexibel genutzt werden. Im Erdgeschoss befindet sich das große Wohn-/Esszimmer mit offenem Kamin und Zugang zum Balkon. Die separate Küche ist sowohl vom Esszimmer als auch vom Flur aus zugänglich. Auf der gleichen Ebene befinden sich zwei Schlafzimmer, das Hauptbadezimmer mit Wanne sowie ein separates WC mit Dusche.
Im Untergeschoss befinden sich ebenfalls ein Badezimmer mit Wanne, eine Küche sowie zwei weitere Zimmer. Dank des separaten Eingangs ist die Nutzung als Einliegerwohnung denkbar.
Zwei weitere Abstellräume sowie der Heizungsraum runden das Raumangebot in diesem Geschoss ab.
Eine Garage, der darunter liegende Abstellraum sowie der Dachboden bieten umfangreiche Platzreserven.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Bietet durch die schöne Lage, die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und nicht zuletzt durch das große Grundstück eine tolle Basis für Ihr neues Zuhause.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen wie Grundrisse sowie die genaue Lage per E-Mail zu oder beantworten erste Fragen vorab telefonisch oder bei einem persönlichen Termin in unserem Büro in Zweibrücken, Homburger Str. 40.

**CODICE OGGETTO: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

# Dettagli dei servizi

+ großes Wohn-/Esszimmer
+ offener Kamin
+ Badezimmer mit Wanne
+ Gäste-WC mit Dusche
+ 2-fach-verglaste Fenster innen Holz / außen Alu (ca. 1979/80)
+ Parkettböden
+ Einliegerwohnung
+ Balkon und Terrasse
+ Blick über Zweibrücken
+ großer Garten
+ Gas-Zentral-Heizung ca. 2002
+ Gas-Durchlauferhitzer in der Einliegerwohnung
+ jeweils zwei Gas- und Stromzähler
+ Zufahrt zum Garten
+ Garage
+ großer Abstellraum unter der Garage

u.v.m.

**CODICE OGGETTO: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

# Tutto sulla posizione

Zweibrücken ist eine kreisfreie Stadt im südwestlichen Teil von Rheinland-Pfalz, nahe der Grenze zum Saarland und zur französischen Region Grand Est. Sie gehört zur Metropolregion Saar-Lor-Lux und liegt am Rand des Pfälzerwaldes, einem der größten zusammenhängenden Waldgebiete Deutschlands. Die Stadt befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Umgebung mit sanften Hügeln, ausgedehnten Wäldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Verkehrstechnisch ist Zweibrücken gut angebunden: Die Autobahnen A8 und A62 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit in Richtung Saarbrücken, Kaiserslautern und Pirmasens. Der nächstgelegene größere Flughafen ist der Flughafen Saarbrücken, der rund 30 Kilometer entfernt liegt. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden sowie einem Bahnhof mit Anschluss an das regionale Bahnnetz.

Zweibrücken ist bekannt für seine historische Altstadt, das Schloss Zweibrücken und die weitläufigen Rosengärten, die der Stadt den Beinamen „Rosenstadt“ eingebracht haben. Mit dem Fashion Outlet Zweibrücken beherbergt die Stadt zudem eines der größten Outlet-Center Deutschlands, das Besucher aus der ganzen Region anzieht.

Die Stadt bietet eine ausgewogene Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen und ist sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv.

**CODICE OGGETTO: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 407.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
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 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.

**CODICE OGGETTO: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Erik Hofmann

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken
Tel.: +49 6332 - 90 57 477
E-Mail: zweibruecken@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com