Zweibrücken

Charmantes Zweifamilienhaus am Fasanerieberg mit traumhaftem Blick über Zweibrücken

Objektnummer: 25419019

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 399.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 212 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 700 m²

Objektnummer: 25419019 - 66482 Zweibrücken

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

Objektnummer: 25419019 - 66482 Zweibrücken

Auf einen Blick

Objektnummer	25419019
Wohnfläche	ca. 212 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25419019 - 66482 Zweibrücken

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	153.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.02.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 25419019 - 66482 Zweibrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 25419019 - 66482 Zweibrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 25419019 - 66482 Zweibrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 25419019 - 66482 Zweibrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 25419019 - 66482 Zweibrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 25419019 - 66482 Zweibrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 25419019 - 66482 Zweibrücken

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25419019 - 66482 Zweibrücken

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses gepflegte Zweifamilienhaus in begehrter Wohnlage am Fasanerieberg. Das großzügige Anwesen bietet eine einzigartige Kombination aus stillvollem Wohnen mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten sowie Ruhe und Stadtnähe. Der terrassenförmig angelegte Garten bietet einen tollen Blick über die Stadt und läßt sich nach eigenen Vorstellungen gestalten.

Einliegerwohnung im Erdgeschoss
Die separate Einheit verfügt über 2 Zimmer, Küche und Badezimmer mit Dusche sowie einen großen Balkon. Sie eignet sich ideal zur Vermietung oder für Gäste.

Hauptwohnung im Ober- und Dachgeschoss
Die stilvoll eingerichtete Hauptwohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ein komfortables Wohnambiente. Helle, großzügige Räume teilweise mit Parkettboden, mehrere Schlafzimmer sowie ein modernes Hauptbad und ein zusätzliches Gäste-WC erfüllen höchste Wohnansprüche. Ein Highlight ist sicher die gut ausgestattet Küche welche nahtlos mit dem Wohnraum verbunden ist.
Mehrere Balkone eröffnen einen herrlichen Blick über die Stadt und laden zum Entspannen ein.

Weitere Highlights
Ruhige, aber zentrale Lage mit guter Anbindung
Garage und Stellplatz für bequemes Parken
Großzügiger Stauraum im Kellergeschoss und Speicher

Dieses Zweifamilienhaus vereint stilvolles Wohnen mit praktischer Funktionalität und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen vorab weitere Informationen (genaue Adresse, Grundrisse und weitere Fotos) per eMail zu oder beantworten erste Fragen vorab in unserer Geschäftsstelle in Zweibrücken, Homburger Str. 40.

Objektnummer: 25419019 - 66482 Zweibrücken

Alles zum Standort

Zweibrücken ist eine kreisfreie Stadt im südwestlichen Rheinland-Pfalz, unmittelbar an der Grenze zum Saarland und unweit zu Frankreich. Die Stadt liegt im Westen der Pfalz am Rande des Pfälzerwaldes in einer landschaftlich reizvollen Umgebung mit Wäldern und landwirtschaftlich geprägten Flächen. Mit rund 34.000 Einwohnern ist Zweibrücken ein regionales Zentrum für Wohnen, Arbeiten und Freizeit und gehört zum Verdichtungsraum Saarbrücken–Kaiserslautern.

Verkehrsanbindung:

Straße: Über die Autobahnen A8 (Luxemburg–Karlsruhe) und A62 (Nonnweiler–Pirmasens) ist Zweibrücken hervorragend an das überregionale Straßennetz angebunden. Dadurch bestehen schnelle Verbindungen in die Saarbrücker Region, nach Kaiserslautern, Pirmasens sowie in Richtung Frankreich.

Bahn: Der Bahnhof Zweibrücken bietet Regionalverbindungen u. a. nach Saarbrücken, Homburg (Saar) und Pirmasens. Von Homburg aus bestehen ICE-Anschlüsse an das deutsche und europäische Fernverkehrsnetz.

ÖPNV: Ein städtisches und regionales Busnetz sichert die Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und Stadtteile.

Flughäfen: Der nächstgelegene Flughafen ist Saarbrücken-Ensheim (ca. 30 km, rund 30 Minuten Fahrzeit). Internationale Drehkreuze wie Frankfurt am Main oder Luxemburg sind in etwa 1,5 bis 2 Stunden erreichbar.

Dank dieser Verkehrsanbindung ist Zweibrücken sowohl für Pendler als auch für Unternehmen ein attraktiver Standort, der städtische Infrastruktur mit naturnahem Wohnen verbindet.

Objektnummer: 25419019 - 66482 Zweibrücken

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 153.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektnummer: 25419019 - 66482 Zweibrücken

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Erik Hofmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com