

Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

# Gepflegtes Wohnhaus mit 3 Wohnungen in einer ruhigen Seitenstraße von Zweibrücken/Rimschweiler

Objektnummer: 25419018



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 500 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

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

Objektnummer: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## Auf einen Blick

Objektnummer	25419018
Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	246.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.06.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Geschäftsstellenleiter Erik Hofmann und sein freundliches Team  
Immobilienmakler (IHK)

### 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](mailto:zweibruecken@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen in einer ruhigen Seitenstraße von Zweibrücken-Rimschweiler dieses gepflegte Wohnhaus mit drei Wohnungen und großem Grundstück. Ideal für zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung.

Die Wohnungen im Überblick:

Alle drei Wohnungen verfügen über einen identischen Grundriss mit Küche und Essbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro und Badezimmer sowie Balkon im Obergeschoss bzw. Terrasse im Erdgeschoss. Das Dachgeschoss wurde später ausgebaut und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Highlights:

- + Ruhige Wohnlage mit guter Anbindung
- + Fortlaufend modernisiert
- + Großzügiges Grundstück mit viel Platz zum Entspannen
- + Garage, Carport sowie 3 weitere Stellplätze

Dieses Wohnhaus vereint durchdachte Grundrisse mit solider Ausstattung und einem attraktiven Außenbereich. Eine vielseitige Immobilie, die viele Möglichkeiten eröffnet! 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: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## Ausstattung und Details

- + 2-3 Wohneinheiten möglich
  - + 3 Einbauküchen
  - + Garage und Carport
  - + Terrasse und Balkon
  - + mehrere Stellplätze
  - + Kaminofen im Obergeschoss (derzeit abgemeldet)
  - + Garten mit mehreren überdachten Flächen
  - + Regenwasserspeicher 3x 1.000Liter
  - + Keller
  - + kurzfristig beziehbar
  - u.v.m.
- Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen
- > Heizung 2025
  - > Fenster EG ca. 2022 OG&DG1990
  - > Bäder EG ca. 2021, OG ca. 1998
  - > Elektrik EG ca. 2021, OG&DG ca. 1998,
  - > Dacherneuerung ca. 2001

Objektnummer: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## Alles zum Standort

Rimschweiler ist ein Stadtteil von Zweibrücken in Rheinland-Pfalz. Es grenzt im Nordwesten an Ixheim, im Westen an Althornbach und im Nordosten an Contwig

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: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 246.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
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.

Objektnummer: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## 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](mailto:zweibruecken@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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