

**Zweibrücken**

# Schön sanierte Eigentumswohnung mit Aufzug - am Kreuzberg

**Objektnummer: 25419026**



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

**KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

**Objektnummer: 25419026 - 66482 Zweibrücken**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25419026 - 66482 Zweibrücken**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25419026               |
| Wohnfläche   | ca. 110 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 5                      |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1972                   |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 229.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                                                   |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche                                                     |

**Objektnummer: 25419026 - 66482 Zweibrücken**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 105.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.11.2031    | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1972           |

Objektnummer: 25419026 - 66482 Zweibrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25419026 - 66482 Zweibrücken

## Die Immobilie



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. In the foreground, a large smartphone displays a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is a dark blue gradient.

**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: 25419026 - 66482 Zweibrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25419026 - 66482 Zweibrücken

## 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

**Objektnummer: 25419026 - 66482 Zweibrücken**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen diese schöne Eigentumswohnung in Zweibrücken am Kreuzberg.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierten Mehrfamilienhaus in unmittelbarer Nähe zur Fachhochschule. Das Haus verfügt über einen Personenaufzug und Stellplätze sind direkt vor dem Gebäude vorhanden. Der Zutritt ist durch einen Transponderchip gesichert und auch die Wohnungseingangstür kann mehrfach verriegelt werden.

Das Herzstück dieser tollen Wohnung ist sicherlich der offene Wohn-/Essbereich mit der direkt angeschlossenen Küche. Diese ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und verfügt zusätzlich noch über eine Waschmaschine sowie einen Trockner. Durch zahlreiche und großzügige Fensterflächen ist die Wohnung sehr hell und freundlich. Der Balkon zur Ostseite ist vom Wohnzimmer zugänglich und ein weiterer überdachter Balkon kann dank der doppelten Balkontür fast nahtlos mit dem Esszimmer verbunden werden und bietet einen tollen Blick ins Grüne.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein sogenanntes Bad en suite, welches nur von hier zugänglich ist und somit ein Extra an Privatsphäre bietet. Mit seiner großen bodentiefen Dusche, dem zeitlos modernen Fliesendesign und der ansprechenden Ausstattung werden Sie sich hier sicher wohlfühlen. Aber auch das Hauptbadezimmer steht diesem in nichts nach und ist in gleichem Design gehalten.

Drei weitere Zimmer können flexibel genutzt werden und bieten damit ausreichend Platz für Kinder-, Gäste oder Arbeitszimmer. Aber auch ein separates Zimmer für Sport und Fitness ist denkbar.

Ein Bad "en suite", die Klimatisierung im Wohnbereich, der große überdachte Balkon mit tollem Weitblick sowie die komplette Möblierung sind nur einige Highlights, welche diese Wohnung zu einem schönen Zuhause machen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen wie Grundrisse und weitere Fotos per E-Mail zu und beantworten erste Fragen per Telefon oder bei einem persönlichen Termin in unserem Shop in der Homburger Straße 40 in Zweibrücken.

**Objektnummer: 25419026 - 66482 Zweibrücken**

## Ausstattung und Details

### Ausstattungs Highlights

- + Personenaufzug
- + Klimatisierung des Wohn-/Essbereichs
- + Videoüberwachung
- + 2 moderne Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Handtuchheizkörper
- + 2 Balkone (Ost und Süd-West) einer davon überdacht
- + Hauptschlafzimmer mit "Bad en suite"
- + Gegensprechanlage
- + Einbauküche inkl. Geräten sowie Waschmaschine und Trockner
- + komplett möbliert mit 5 Betten, 4 Kleiderschränken, Couchgarnitur u.v.m.
- + Kunststofffenster mit Rollläden und teilweise mit Fliegengitter sowie Fliegenrollo an den Türen
- + Viessmann Gastherme - Vitodens 100
- + LED und indirekte Beleuchtung
- + separater Abstellraum im Keller

**Objektnummer: 25419026 - 66482 Zweibrücken**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.11.2031.

Endenergiebedarf beträgt 105.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25419026 - 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](mailto:zweibruecken@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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