

**Zweibrücken - Niederauerbach**

# **Modernisiertes Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, großem Garten und drei Garagen in ZW- Niederauerbach**

**Objektnummer: 26419014**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 798 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach**

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

**Objektnummer: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26419014                  |
| Wohnfläche   | ca. 145 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1965                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 3 x Garage |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 349.000 EUR                                                                        |
| Haustyp                       | Zweifamilienhaus                                                                   |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2018                                                                               |
| Zustand der Immobilie         | modernisiert                                                                       |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon                          |

**Objektnummer: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 243.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.06.2036     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 1965           |

Objektnummer: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

## Die Immobilie





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

Objektnummer: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

## Die Immobilie



VON POLL  
FINANCE

### 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: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

## 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: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses modernisierte Wohnhaus im beliebten Stadtteil Sechsmorgen in Zweibrücken/Niederauerbach.

Das ursprünglich ca. 1965 gebaute Wohnhaus befindet sich auf einem knapp 800 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück mit wunderschön angelegtem Garten. Die Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei separate Wohnungen, welche im Erd- und Obergeschoss über einen nahezu identischen Grundriss verfügen. Je nach Anforderungen kann das Haus auch klassisch als Einfamilienhaus genutzt werden.

Ergänzt werden die Räumlichkeiten durch ein Kellergeschoss mit Werkstatt, Heizungsraum, WC und weiteren Lagermöglichkeiten. Weitere Platzreserven sind im Dachspeicher sowie in drei Garagen vorhanden.

Ein Highlight des Anwesens ist sicherlich der Außenbereich mit einem liebevoll angelegten Garten mit altem Obstbaumbestand, zahlreichen Stauden sowie einem Gartenteich.

Von technischer Seite ist eine Gas-Zentral-Heizung mit Solarunterstützung installiert (ca. 2018), und zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen wurden über die letzten Jahre realisiert. So wurden beispielsweise die Bäder inklusive der Wasserleitungen ca. 2002 und 2014 sowie die Garagentore und die Haustür ca. 2020 erneuert. Auch das Dach wurde bereits neu eingedeckt, und die Fenster sowie Balkontüren wurden ausgetauscht.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen wie die Grundrisse sowie die genaue Lage vorab per E-Mail zu oder beantworten erste Fragen per Telefon oder in unserer Geschäftsstelle in der Homburger Str. 40 in Zweibrücken.

**Objektnummer: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach**

## **Ausstattung und Details**

**Sanierungsmaßnahmen:**

- + Heizung mit Solarunterstützung (ca. 2018)
  - + neue Garagentore und Haustür (ca. 2020)
  - + Badezimmer inkl. Wasserleitungen im Obergeschoss (ca. 2014)
  - + Badezimmer inkl. Wasserleitungen im Erdgeschoss (ca. 2002)
  - + Fenster und Terrassentüren teilweise erneuert
  - + Elektroinstallation (ca. 2002 EG / ca. 1985 OG)
  - + Dacheindeckung (ca. 1998)
  - + letzte Geschossdecke gedämmt
- u.v.m.**

**Objektnummer: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach**

## Alles zum Standort

Das Wohngebiet Sechsmorgen im Zweibrücker Stadtteil Niederauerbach zählt zu den bevorzugten Wohnlagen für Familien. Die ruhige, verkehrsarme Umgebung sowie die naturnahe Lage schaffen ein angenehmes und sicheres Wohnumfeld.

Die Zweibrücker Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Durch die Nähe zu den Autobahnen A8 und A6 besteht eine hervorragende Anbindung in Richtung Saarbrücken, Kaiserslautern und Mannheim. Zudem sorgen Busverbindungen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Das Wohngebiet überzeugt insbesondere durch seine familienfreundliche Infrastruktur. Eine Grundschule sowie Kindertageseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Zahlreiche Spielplätze, Grünflächen sowie Spazier- und Radwege bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und gemeinsame Aktivitäten im Freien.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und kurzen Wegen macht den Stadtteil Niederauerbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien und alle, die naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Stadt verbinden möchten.

**Objektnummer: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach**

## Sonstige Angaben

**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: 26419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach**

## **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)**