

Zweibrücken

Well-maintained detached house with granny flat, large garden and fantastic views over the city

Property ID: 25419007



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 720 m²

Property ID: 25419007 - 66482 Zweibrücken

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25419007 - 66482 Zweibrücken

At a glance

Property ID	25419007	Purchase Price	249.000 EUR
Living Space	ca. 140 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2002
Rooms	5	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 60 m ²
Year of construction	1961	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25419007 - 66482 Zweibrücken

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	407.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	27.08.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1961

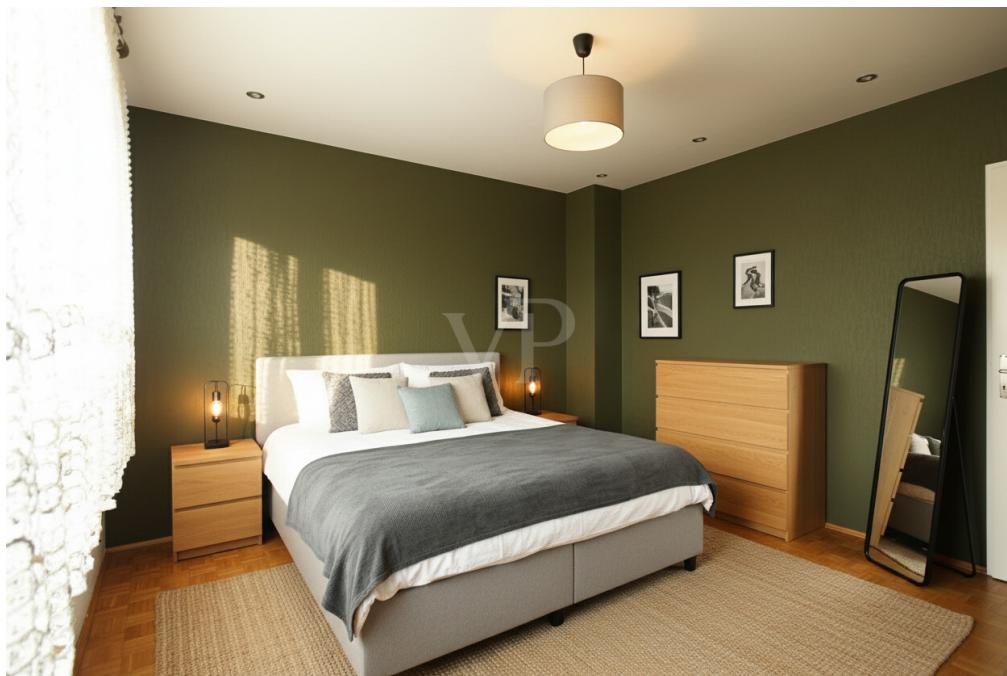
Property ID: 25419007 - 66482 Zweibrücken

The property



Property ID: 25419007 - 66482 Zweibrücken

The property



Property ID: 25419007 - 66482 Zweibrücken

The property



Property ID: 25419007 - 66482 Zweibrücken

The property



Property ID: 25419007 - 66482 Zweibrücken

The property



Property ID: 25419007 - 66482 Zweibrücken

The property



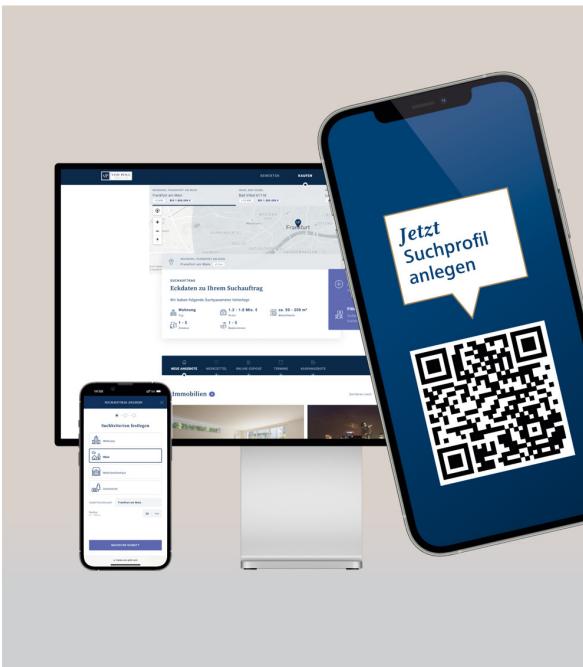
Property ID: 25419007 - 66482 Zweibrücken

The property



Property ID: 25419007 - 66482 Zweibrücken

The property



A composite image featuring a laptop displaying a real estate search interface, a smartphone showing a mobile app interface, and a large QR code overlaid on a blue background. A white speech bubble on the QR code contains the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the top right corner of the composite area, the VON POLL logo is visible.

**VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 25419007 - 66482 Zweibrücken

The property

**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

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/zweibruecken

Property ID: 25419007 - 66482 Zweibrücken

A first impression

VON POLL REAL ESTATE Zweibrücken presents this well-maintained detached house with a self-contained apartment in a sought-after residential area of Zweibrücken. Originally built around 1961, the house sits on a 720 m² plot. Its slightly elevated position offers beautiful panoramic views of the city. The modern layout with its generous living space and the spacious garden are ideal for a young family. Thanks to the well-designed floor plan, the house can also be used flexibly. The ground floor features a large living/dining room with an open fireplace and access to the balcony. The separate kitchen is accessible from both the dining room and the hallway. Also on this level are two bedrooms, the main bathroom with a bathtub, and a separate WC with a shower. The basement includes another bathroom with a bathtub, a kitchen, and two further rooms. Thanks to its separate entrance, the basement could easily be used as a self-contained apartment. Two additional storage rooms and the boiler room complete the living space on this level. A garage, the storage room underneath, and the attic offer ample space. The house is in need of renovation. However, its attractive location, flexible usage options, and large plot of land provide an excellent foundation for your new home. See for yourself and arrange a personal viewing appointment today. We would be happy to send you further information, such as floor plans and the exact location, by email or answer any initial questions by phone or during a personal appointment at our office in Zweibrücken, Homburger Str. 40.

Property ID: 25419007 - 66482 Zweibrücken

Details of amenities

- + 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.

Property ID: 25419007 - 66482 Zweibrücken

All about the location

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.

Property ID: 25419007 - 66482 Zweibrücken

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25419007 - 66482 Zweibrücken

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Erik Hofmann

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

E-Mail: zweibruecken@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com