

Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

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

Property ID: 25419018



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

**PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 500 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

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

Property ID: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## At a glance

Property ID	25419018	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 190 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	12	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1963		
Type of parking	1 x Car port, 3 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	246.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.06.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## The property



Property ID: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## The property



Property ID: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## The property



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



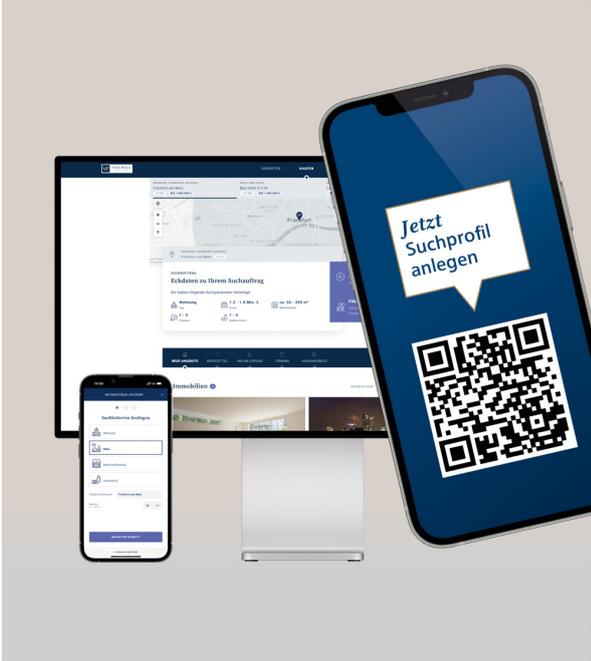
Property ID: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## The property



Property ID: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

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

Property ID: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## The property

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)

Property ID: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## A first impression

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.

Property ID: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## Details of amenities

- + 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

Property ID: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## All about the location

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.

Property ID: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

## Other information

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.

Property ID: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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