

Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler

## Immeuble résidentiel bien entretenu de 3 appartements situé dans une rue calme de Zweibrücken/Rimschweiler

CODE DU BIEN: 25419018



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

PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 500 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25419018
Surface habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1963
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	249.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	246.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.06.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler

## La propriété



**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



CODE DU BIEN: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler**

## Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE Zweibrücken vous présente cet immeuble résidentiel bien entretenu, composé de trois appartements et d'un grand terrain, situé dans une rue calme de Zweibrücken-Rimschweiler. Idéal pour une résidence principale combinée à un revenu locatif. Description des appartements : Les trois appartements disposent d'un agencement identique avec cuisine ouverte sur la salle à manger, salon, chambre, bureau et salle de bains, ainsi qu'un balcon à l'étage ou une terrasse au rez-de-chaussée. Les combles ont été aménagés et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble. Atouts : + Quartier résidentiel calme et bien desservi par les transports + Rénovation constante + Grand terrain offrant un espace de détente + Garage, abri voiture et 3 places de parking supplémentaires. Cet immeuble résidentiel allie des plans bien conçus à des prestations de qualité et un agréable espace extérieur. Un bien polyvalent offrant de nombreuses possibilités ! Venez le découvrir et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui. Nous serons ravis de vous envoyer des informations complémentaires (adresse exacte, plans et photos supplémentaires) par e-mail ou de répondre à vos premières questions à notre agence de Zweibrücken, Homburger Str. 40.

**CODE DU BIEN: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler**

## Détails des commodités

- + 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

**CODE DU BIEN: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler**

## Tout sur l'emplacement

**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.**

**CODE DU BIEN: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Erik Hofmann**

---

**Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken**

**Tel.: +49 6332 - 90 57 477**

**E-Mail: [zweibruecken@von-poll.com](mailto:zweibruecken@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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