

Zweibrücken / Ixheim - Ixheim

# Familienfreundliches Zuhause mit mediterranem Garten in beliebter Wohnlage von Zweibrücken/Ixheim

CODE DU BIEN: 26419012



**PRIX D'ACHAT: 229.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 570 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim**

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

**CODE DU BIEN: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26419012</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>229.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 140 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>		
<b>Année de construction</b>	<b>1940</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 2 x Garage</b>		

CODE DU BIEN: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>112.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>18.08.2035</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1940</b>

CODE DU BIEN: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim

## La propriété



**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: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim

## La propriété

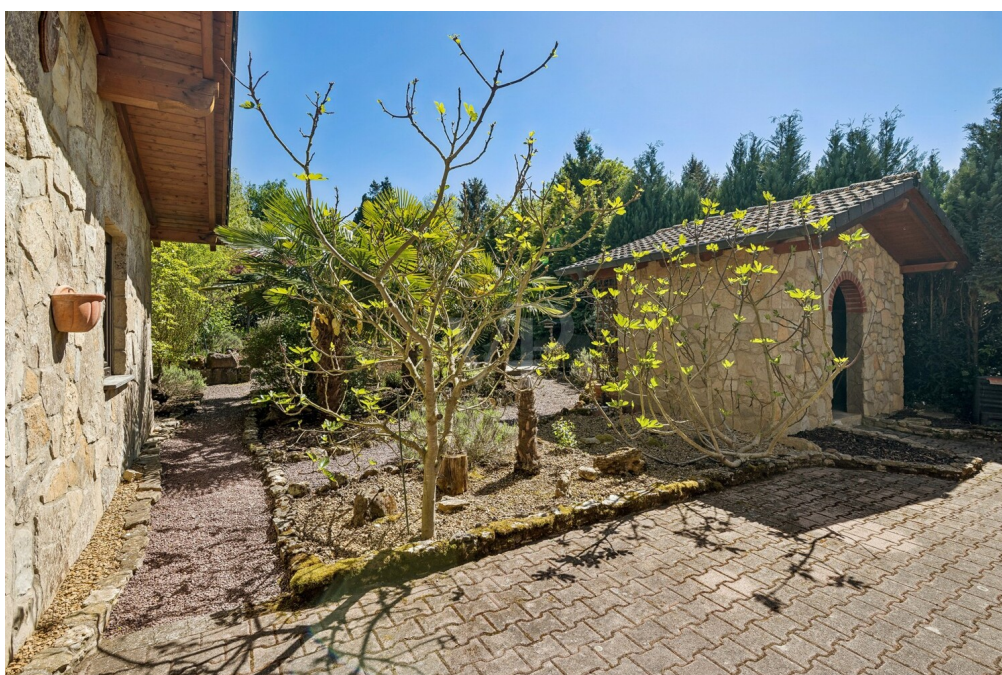


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim

## 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)



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



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

**CODE DU BIEN: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim**

## Une première impression

In ruhiger Wohnlage von Zweibrücken-Ixheim präsentiert VON POLL IMMOBILIEN dieses charmante Wohnhaus mit mediterran angelegtem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das ursprünglich ca. 1940 errichtete Haupthaus wurde im Jahr 1985 durch einen Anbau sowie eine Aufstockung erweitert. Dadurch entstand im Obergeschoss eine großzügige Wohneinheit mit zwei Schlafzimmern und einem hellen Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Süd-/West-Balkon. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche mit praktischer Speisekammer sowie ein Tageslichtbad.

Das Erdgeschoss wurde bislang familiär genutzt und verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie eine Küche. Die vorhandene Raumaufteilung eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der liebevoll angelegte mediterrane Garten. Hochwertige Bepflanzungen, verschiedene Terrassenbereiche sowie Kräuterbeete schaffen eine außergewöhnliche Atmosphäre und laden zum Verweilen im Freien ein.

Die Immobilie befindet sich technisch in einem sanierungsbedürftigen Zustand und erfordert umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen. Gleichzeitig bietet sie mit ihrem großzügigen Grundstück, dem besonderen Gartenambiente und der beliebten Wohnlage eine hervorragende Grundlage, um ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Schule und Kindergarten sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Zusätzlichen Stauraum bieten eine große Doppelgarage mit Speicher, ein dahinter liegender Abstellraum sowie mehrere Kellerräume und zwei zusätzliche Nebengebäude.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen wie die genaue Adresse sowie Grundrisse per Email zu oder beantworten erste Fragen am Telefon bzw. bei einem Termin in unserem Shop in Zweibrücken, Homburger Str. 40.

**CODE DU BIEN: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim**

## **Plus d'informations**

**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: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim**

## 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)**