

**Zweibrücken**

# Καλοδιατηρημένη μονοκατοικία με διαμέρισμα για τη γιαγιά, μεγάλο κήπο και φανταστική θέα στην πόλη

**Αριθμός ακινήτου: 25419007**



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

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 229.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 140 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 720 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25419007	Τιμή αγοράς	229.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 140 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	5	Έτος ανακαίνισης	2002
Κατάσταση του ακινήτου	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 60 m <sup>2</sup>
Έτος κατασκευής	1961	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Μπαλκόνι
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	407.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	27.08.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1961

Αριθμός ακινήτου: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Το ακίνητο



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Αριθμός ακινήτου: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Το ακίνητο

**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)

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

**Αριθμός ακινήτου: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

## Μια πρώτη εντύπωση

Η VON POLL REAL ESTATE Zweibrücken παρουσιάζει αυτή την καλοδιατηρημένη μονοκατοικία με ένα αυτόνομο διαμέρισμα σε μια περιζήτητη κατοικημένη περιοχή του Zweibrücken. Αρχικά χτισμένη γύρω στο 1961, η κατοικία βρίσκεται σε οικόπεδο 720 τ.μ. Η ελαφρώς υπερυψωμένη θέση της προσφέρει όμορφη πανοραμική θέα στην πόλη. Η μοντέρνα διαρρύθμιση με τον γενναιόδωρο χώρο διαβίωσης και τον ευρύχωρο κήπο είναι ιδανική για μια νεαρή οικογένεια. Χάρη στην καλοσχεδιασμένη κάτοψη, η κατοικία μπορεί επίσης να χρησιμοποιηθεί ευέλικτα. Το ισόγειο διαθέτει ένα μεγάλο σαλόνι/τραπεζαρία με τζάκι και πρόσβαση στο μπαλκόνι. Η ξεχωριστή κουζίνα είναι προσβάσιμη τόσο από την τραπεζαρία όσο και από το διάδρομο. Επίσης, σε αυτό το επίπεδο υπάρχουν δύο υπνοδωμάτια, το κυρίως μπάνιο με μπανιέρα και ένα ξεχωριστό WC με ντους. Το υπόγειο περιλαμβάνει ένα ακόμη μπάνιο με μπανιέρα, μια κουζίνα και δύο ακόμη δωμάτια. Χάρη στην ξεχωριστή είσοδο, το υπόγειο θα μπορούσε εύκολα να χρησιμοποιηθεί ως αυτόνομο διαμέρισμα. Δύο επιπλέον αποθήκες και το λεβητοστάσιο συμπληρώνουν τον χώρο διαβίωσης σε αυτό το επίπεδο. Ένα γκαράζ, η αποθήκη από κάτω και η σοφίτα προσφέρουν άφθονο χώρο. Το σπίτι χρειάζεται ανακαίνιση. Ωστόσο, η ελκυστική του τοποθεσία, οι ευέλικτες επιλογές χρήσης και το μεγάλο οικόπεδο παρέχουν μια εξαιρετική βάση για το νέο σας σπίτι. Δείτε το μόνοι σας και κλείστε ένα προσωπικό ραντεβού για επίσκεψη σήμερα. Θα χαρούμε να σας στείλουμε περισσότερες πληροφορίες, όπως κατόψεις και την ακριβή τοποθεσία, μέσω email ή να απαντήσουμε σε οποιοσδήποτε αρχικές ερωτήσεις τηλεφωνικά ή κατά τη διάρκεια ενός προσωπικού ραντεβού στο γραφείο μας στο Zweibrücken, Homburger Str. 40.

**Αριθμός ακινήτου: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- + 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 407.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Erik Hofmann

---

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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