

Zweibrücken

Gepflegtes Einfamilienhaus in verkehrsgünstiger Lage von Zweibrücken/Ixheim

????????? ??????????: 25419027



www.von-poll.com

???? ??????: 214.000 EUR • ??????????: ca. 117 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 370 m²

??????? ????????: 25419027 - 66482 Zweibrücken

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25419027 - 66482 Zweibrücken

?? ??? ??????

???????? ?????????	25419027	????? ???????	214.000 EUR
???????????	ca. 117 m²	??????	?????????????
????? ???????	?????????????? ??????		????????????????
?????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	3		
??????????			
??????????	2		
????? ?????????????	1956	?????????	???????
		?????????????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

??????? ???????: 25419027 - 66482 Zweibrücken

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	346.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	18.12.2035	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	???????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1956

??????? ???????? : 25419027 - 66482 Zweibrücken

?? ????????



??????? ???????? : 25419027 - 66482 Zweibrücken

?? ????????



??????? ?????????: 25419027 - 66482 Zweibrücken

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



???????? ?????????: 25419027 - 66482 Zweibrücken

?? ?????????



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



??????? ?????????: 25419027 - 66482 Zweibrücken

?? ????????





VON POLL
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25419027 - 66482 Zweibrücken

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

??????? ?????????: 25419027 - 66482 Zweibrücken

??? ?????? ??????????

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses gepflegte Einfamilienhaus.

Das teilweise modernisierte Einfamilienhaus befindet sich in verkehrsgünstiger Lage von Zweibrücken-Ixheim und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Das kleine, liebevoll angelegte Grundstück mit Garten, Teich und mehreren Terrassen bietet trotz der Größe einen schönen Rückzugsort im Grünen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, das viel Platz für gemeinsames Wohnen und gesellige Stunden bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates Arbeitszimmer, eine Küche mit moderner Einbauküche und direktem Zugang zum Garten sowie ein Badezimmer mit bodengleicher Dusche.

Das Dachgeschoss verfügt über ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein großes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon sowie zwei zusätzliche Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch viel praktischen Stauraum sowie zusätzliche Nutzflächen.

Besondere Highlights wie die elegante Holztreppe, der zentrale Kachelofen, der für wohlige Wärme sorgt, sowie die Parkettböden verleihen dem Haus eine ganz besondere Wohlfühlatmosphäre und machen es zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen wie Grundrisse sowie die genaue Lage per E-Mail zu oder beantworten erste Fragen vorab telefonisch oder bei einem persönlichen Termin in unserem Büro in Zweibrücken, Homburger Str. 40.

??????? ???????: 25419027 - 66482 Zweibrücken

??????????????? ??? ?????????

Ausstattungshighlights

- + 2 Bäder
- + 2-3 Schlafzimmer
- + mehrere Terrassen & ein Balkon
- + schöner Garten mit kleinem Teich
- + geräumiger Keller
- + Warmluftkachelofen mit Gaseinsatz
- + Parkettboden
- + moderne Einbauküche
- u.v.m.

??????? ???????: 25419027 - 66482 Zweibrücken

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25419027 - 66482 Zweibrücken

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.12.2035.
Endenergiebedarf beträgt 346.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25419027 - 66482 Zweibrücken

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Erik Hofmann

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

E-Mail: zweibruecken@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com