

#### Zweibrücken - Niederauerbach

# Zweifamilienhaus mit Garten in beliebter Wohnlage von Zweibrücken

VP azonosító: 24419014



VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 185 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 410 m<sup>2</sup>



- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó



### Áttekintés

VP azonosító	24419014
Hasznos lakótér	ca. 185 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálószobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1901
Parkolási lehetoségek	1 x Beálló

Vételár	299.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha



# Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.06.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	359.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	Н
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1901































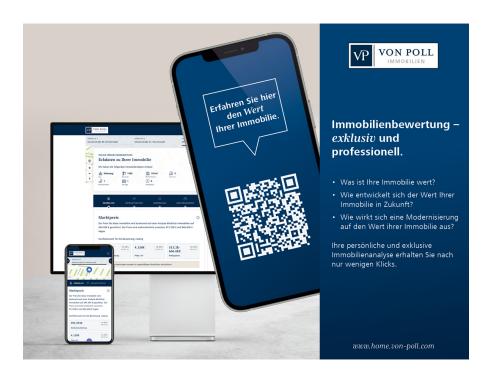








### Az ingatlan





#### **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

\*\*Deading\*\*\*

\*\*Companies\*\*\*

\*\*Deading\*\*\*

\*\*Deading\*\*

\*\*De



### Az elso benyomás

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses Zweifamilienhaus in beliebter Wohnlage von Zweibrücken.

Das Wohnhaus befindet sich in einer Seitenstraße von Niederauerbach auf einem Eckgrundstück mit großem Garten. Durch einen Umbau des Hauses (ca. 1934) entstand im Erd- und Dachgeschoss jeweils eine Wohnung. Die heutige Aufteilung bietet im Erdgeschoss Küche, Bad und Gäste-WC sowie fünf weitere Zimmer. Im Dachgeschoss befinden sich neben Küche und Bad drei weitere Zimmer. Ergänzt werden die Räumlichkeiten durch 3 Kellerräume sowie einen Wachsraum.

Technisch wurden die Versorgungsleitungen (Strom, Gas und Wasser) getrennt und im Rahmen einer Teilsanierung zahlreiche Hausinstallationen erneuert. Das Dach wurde neu eingedeckt und teilweise gedämmt, die Fenster im Dachgeschoss erneuert und vieles mehr.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen vorab weitere Informationen wie die genaue Adresse und ergänzende Fotos zu oder beantworten erste Fragen bei einem Termin in unserem Büro in der Homburger Straße 40 in Zweibrücken.



### Részletes felszereltség

- + Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss
- + getrennte Zähler für Strom, Wasser und Gas
- + zwei Etagenheizungen
- + Einbauküche
- + Garten mit Terrasse
- + befestigter Platz für ein Trampolin oder Pool
- + Carport
- + teilsaniert u.a. Dacheindeckung (teilweise gedämmt), Bad und Gäste-WC im Erdgeschoss,

Elektrik, Fenster (2013), Sockelputz und vieles mehr)

- + zwei separate Kamine
- + große Kellerräume



### További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 359.70 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1901.

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.



# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Erik Hofmann

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken Tel.: +49 6332 - 90 57 477

E-Mail: zweibruecken@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com