

Zweibrücken

## Jól karbantartott családi ház nagymamalakással, nagy kerttel és fantasztikus kilátással a városra

VP azonosító: 25419007



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

VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 720 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25419007 - 66482 Zweibrücken

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

VP azonosító: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Áttekintés

VP azonosító	25419007	Vételár	249.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 140 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2002
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 60 m <sup>2</sup>
Építés éve	1961	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	407.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.08.2034	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961

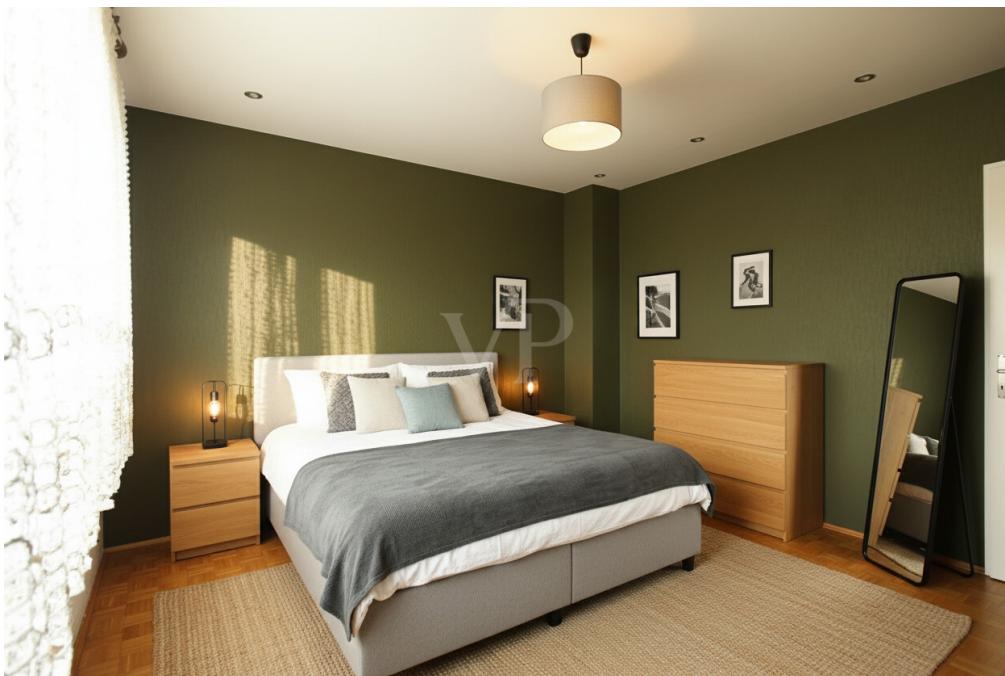
VP azonosító: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan



The image displays a laptop screen showing a real estate search interface with filters and a map, a smartphone screen showing a similar interface, and a large blue smartphone screen in the foreground. The blue phone's screen features a white speech bubble containing the German text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create your search profile now) and a QR code below it. In the top right corner of the main image area, there is a small logo for "VON POLL IMMOBILIEN". To the right of the image, there is promotional text.

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP azonosító: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

## Az ingatlan

**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)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

**VP azonosító: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

## Az elso benyomás

A VON POLL INGATLANIRODALOM Zweibrückenben kínálja ezt a jól karbantartott, különálló házat egy önálló lakással Zweibrücken keresett lakóövezetében. Az eredetileg 1961 körül épült ház egy 720 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. Enyhén megemelt fekvése gyönyörű panorámás kilátást nyújt a városra. A modern elrendezés, a tágas lakótér és a tágas kert ideális egy fiatal család számára. A jól megtervezett alaprajznak köszönhetően a ház rugalmasan is használható. A földsínten egy nagy nappali/étkezeti található kandallóval és erkélykapcsolattal. A különálló konyha az étkezoból és a folyosóról is megközelíthető. Ezen a szinten található még két hálószoba, a fő fürdoszoba káddal és egy külön WC zuhanyzóval. Az alagsorban egy másik fürdoszoba káddal, egy konyha és további két szoba található. A külön bejáratnak köszönhetően az alagsor könnyen használható önálló lakásként. Két további tárolóhelyiség és a kazánház teszi teljessé a lakóteret ezen a szinten. A garázs, az alatta lévo tároló és a padlás boséges helyet kínál. A ház felújításra szorul. Vonzó elhelyezkedése, rugalmas felhasználási lehetőségei és nagy telekmérete kiváló alapot biztosít új otthona számára. Gyozodjön meg róla saját szemével, és egyeztessen személyes megtekintési idopontot még ma! Örömmel küldünk további információkat, például alaprajzokat és a pontos helyszínt e-mailben, vagy válaszolunk a kezdeti kérdésekre telefonon vagy személyes találkozó során zweibrückeni irodánkban, a Homburger Str. 40. szám alatt.

VP azonosító: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Részletes felszereltség

- + 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.

**VP azonosító: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítésével*

---

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