

**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: 229.000 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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Áttekintés

VP azonosító	25419007	Vételár	229.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 140 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1961	Modernizálás / felújítás	2002
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 60 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.08.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	407.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
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



**VP 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)

**VP azonosító: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

## Az első 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 földszinten egy nagy nappali/étkező található kandallóval és erkélykapcsolattal. A különálló konyha az étkezőből és a folyosóról is megközelíthető. Ezen a szinten található még két hálószoba, a fő fürdőszoba káddal és egy külön WC zuhanyzóval. Az alagsorban egy másik fürdőszoba 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 lévő tároló és a padlás bőséges helyet kínál. A ház felújításra szorul. Vonzó elhelyezkedése, rugalmas felhasználási lehetőségei és nagy telekmérete kiváló alapot biztosít új otthona számára. Gyozodjon meg róla saját szemével, és egyeztessen személyes megtekintési időpontot 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 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.

**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 felelősségkizárásához*

---

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