

Zweibrücken

## Bájos kétlakásos ház a Fasaneriebergen, fantasztikus kilátással Zweibrückenre

VP azonosító: 25419019



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

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 212 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 700 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25419019 - 66482 Zweibrücken

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25419019 - 66482 Zweibrücken

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25419019                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 212 m²                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 10                                   |
| Hálósobák             | 6                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1960                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 399.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély               |

VP azonosító: 25419019 - 66482 Zweibrücken

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 26.02.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 153.20 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1960                |

VP azonosító: 25419019 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan





VP azonosító: 25419019 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419019 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419019 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan



VON POLL  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen





VP azonosító: 25419019 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419019 - 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: 25419019 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan



**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

**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: 25419019 - 66482 Zweibrücken

## Az első benyomás

A VON POLL INGATLANIRODALOM Zweibrückenben található, jól karbantartott, kétlakásos ház egy keresett lakóövezetben, a Fasaneriebergen. A tágas ingatlan egyedülálló kombinációját kínálja a stílusos életnek a számos kialakítási lehetőséggel, valamint a nyugalomnak és a város közelségének. A teraszos kert lenyűgöző kilátást nyújt a városra, és az Ön igényei szerint alakítható ki. Földszinti apartman: Ez a különálló egység két szobával, egy konyhával, egy zuhanyzós fürdőszobával és egy nagy erkéllyel rendelkezik. Ideális bérbeadásra vagy vendégek elszállásolására. Fő apartman az emeleten és a tetotérben: A stílusosan berendezett fő apartman két szinten terül el, és kényelmes lakókörnyezetet kínál. A világos, tágas szobák, némelyik parkettás, több hálószoba, egy modern fő fürdőszoba és egy további vendég-WC megfelel a legmagasabb életszínvonalnak. Kiemelkedő tulajdonsága mindenképpen a jól felszerelt konyha, amely zökkenőmentesen kapcsolódik a nappalihoz. Több erkélyről csodálatos kilátás nyílik a városra, és pihenésre csábít. További kiemelések: Csendes, mégis központi elhelyezkedés, jó közlekedési kapcsolatokkal; garázs és parkolóhely a kényelmes parkoláshoz; tágas tárolóhely az alagsorban és a tetotérben. Ez a kétlakásos ház a stílusos életstílust ötvözi a praktikus funkcionalitással, és változatos felhasználási lehetőségeket kínál családok, befektetők vagy többgenerációs együttélés számára. Gyermezzen meg róla saját szemével, és egyeztessen személyes megtekintési időpontot még ma! Örömmel küldünk további információkat (pontos cím, alaprajzok és további fotók) e-mailben, vagy elozetesen megválaszoljuk a kezdeti kérdéseket zweibrückeni irodánkban, a Homburger Str. 40. szám alatt.



**VP azonosító: 25419019 - 66482 Zweibrücken**

## Minden a helyszínról

Zweibrücken ist eine kreisfreie Stadt im südwestlichen Rheinland-Pfalz, unmittelbar an der Grenze zum Saarland und unweit zu Frankreich. Die Stadt liegt im Westen der Pfalz am Rande des Pfälzerwaldes in einer landschaftlich reizvollen Umgebung mit Wäldern und landwirtschaftlich geprägten Flächen. Mit rund 34.000 Einwohnern ist Zweibrücken ein regionales Zentrum für Wohnen, Arbeiten und Freizeit und gehört zum Verdichtungsraum Saarbrücken–Kaiserslautern.

Verkehrsanbindung:

**Straße:** Über die Autobahnen A8 (Luxemburg–Karlsruhe) und A62 (Nonnweiler–Pirmasens) ist Zweibrücken hervorragend an das überregionale Straßennetz angebunden. Dadurch bestehen schnelle Verbindungen in die Saarbrücker Region, nach Kaiserslautern, Pirmasens sowie in Richtung Frankreich.

**Bahn:** Der Bahnhof Zweibrücken bietet Regionalverbindungen u. a. nach Saarbrücken, Homburg (Saar) und Pirmasens. Von Homburg aus bestehen ICE-Anschlüsse an das deutsche und europäische Fernverkehrsnetz.

**ÖPNV:** Ein städtisches und regionales Busnetz sichert die Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und Stadtteile.

**Flughäfen:** Der nächstgelegene Flughafen ist Saarbrücken-Ensheim (ca. 30 km, rund 30 Minuten Fahrzeit). Internationale Drehkreuze wie Frankfurt am Main oder Luxemburg sind in etwa 1,5 bis 2 Stunden erreichbar.

Dank dieser Verkehrsanbindung ist Zweibrücken sowohl für Pendler als auch für Unternehmen ein attraktiver Standort, der städtische Infrastruktur mit naturnahem Wohnen verbindet.

VP azonosító: 25419019 - 66482 Zweibrücken

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 153.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

VP azonosító: 25419019 - 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)