

Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler

# Jól karbantartott lakóház 3 apartmannal egy csendes mellékutcában Zweibrückenben/Rimschweilerben

VP azonosító: 25419018



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

**VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 500 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler**

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

VP azonosító: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler

## Áttekintés

VP azonosító	25419018
Hasznos lakótér	ca. 140 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	12
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1963
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	249.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	246.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

VP azonosító: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler

## Az ingatlan



**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: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler

## 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: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler

## 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)

VP azonosító: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler

## Az ingatlan

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)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

**VP azonosító: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler**

## Az első benyomás

A VON POLL INGATLANIRODALOM Zweibrückenben bemutatja ezt a jól karbantartott lakóépületet három lakással és egy nagy telekkel, amely Zweibrücken-Rimschweiler egy csendes mellékutcájában található. Ideális a saját tulajdonú lakás és a bérbeadás kombinációjához. Lakás áttekintése: Mindhárom lakás azonos alaprajzzal rendelkezik, konyhával és étkezővel, nappalival, hálószobával, irodával és fürdőszobával, valamint erkéllyel az emeleten vagy terasszal a földszinten. A tetőteret később átalakították, így harmonikusan illeszkedik az összképbe. Kiemelt jellemzők: + Csendes lakóövezet jó közlekedési kapcsolatokkal + Folyamatosan modernizált + Tágas telek rengeteg pihenőhellyel + Garázs, gépkocsibeálló és 3 további parkolóhely. Ez a lakóépület a jól megtervezett alaprajzokat szilárd tulajdonságokkal és vonzó kültéri területtel ötvözi. Sokoldalú ingatlan, amely számos lehetőséget kínál! Gyozodjon meg róla saját szemével, és egyeztessen személyes megtekintési időpontot még ma! Örömmel küldünk további információkat (pontos cím, alaprajzok és további fotók) e-mailben, vagy válaszolunk minden első kérdésére zweibrückeni irodánkban, a Homburger Str. 40. szám alatt.

**VP azonosító: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler**

## **Részletes felszereltség**

- + 2-3 Wohneinheiten möglich
- + 3 Einbauküchen
- + Garage und Carport
- + Terrasse und Balkon
- + mehrere Stellplätze
- + Kaminofen im Obergeschoss (derzeit abgemeldet)
- + Garten mit mehreren überdachten Flächen
- + Regenwasserspeicher 3x 1.000Liter
- + Keller
- + kurzfristig beziehbar
- u.v.m.

### **Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen**

- > Heizung 2025
- > Fenster EG ca. 2022 OG&DG1990
- > Bäder EG ca. 2021, OG ca. 1998
- > Elektrik EG ca. 2021, OG&DG ca. 1998,
- > Dacherneuerung ca. 2001

**VP azonosító: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler**

## Minden a helyszínrol

**Rimschweiler ist ein Stadtteil von Zweibrücken in Rheinland-Pfalz. Es grenzt im Nordwesten an Ixheim, im Westen an Althornbach und im Nordosten an Contwig**

**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: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 246.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

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: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler - Rimschweiler**

## **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)**