

**Zweibrücken - Niederauerbach**

## **Casa bifamiliare con giardino in una popolare zona residenziale di Zweibrücken**

**Codice oggetto: 24419014**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 410 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 24419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 24419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 24419014               |
| Superficie netta    | ca. 185 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 8                      |
| Camere da letto     | 5                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1901                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport            |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 299.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

**Codice oggetto: 24419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo |
|-----------------------------------------|------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 12.06.2034             |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                    |

| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Consumo energetico                                    | 359.70 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1901                             |

Codice oggetto: 24419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

## La proprietà



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)



Codice oggetto: 24419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 24419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach

## La proprietà



**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



### 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)

**Codice oggetto: 24419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach**

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE Zweibrücken presenta questa casa bifamiliare in una ricercata zona residenziale di Zweibrücken. La casa si trova su un lotto d'angolo in una strada laterale di Niederauerbach, con un ampio giardino. Una ristrutturazione della casa (circa 1934) ha creato due appartamenti, uno al piano terra e uno al piano superiore. La disposizione attuale offre una cucina, un bagno e un bagno per gli ospiti, oltre a cinque stanze aggiuntive al piano terra. Il piano superiore ospita una cucina e un bagno, oltre ad altre tre stanze. Tre locali seminterrati e una lavanderia completano la superficie abitabile. Dal punto di vista tecnico, le linee di utenza (elettricità, gas e acqua) sono state separate e numerosi impianti dell'edificio sono stati rinnovati nell'ambito di una ristrutturazione parziale. Il tetto è stato rifatto e parzialmente isolato, le finestre del piano superiore sono state sostituite e molto altro ancora. Convincetevi di persona e fissate un appuntamento per una visita personalizzata oggi stesso. Saremo lieti di inviarvi in anticipo ulteriori informazioni, come l'indirizzo esatto e altre foto, oppure di rispondere a eventuali domande iniziali durante un appuntamento presso il nostro ufficio in Homburger Straße 40 a Zweibrücken.

**Codice oggetto: 24419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach**

## Dettagli dei servizi

- + 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

**Codice oggetto: 24419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach**

## Ulteriori informazioni

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 lt. 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 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.

**Codice oggetto: 24419014 - 66482 Zweibrücken - Niederauerbach**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Erik Hofmann**

---

**Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken**

**Tel.: +49 6332 - 90 57 477**

**E-Mail: [zweibruecken@von-poll.com](mailto:zweibruecken@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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