

Zweibrücken

# Casa indipendente ben tenuta con appartamento indipendente, ampio giardino e fantastica vista sulla città

*Codice oggetto: 25419007*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 720 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25419007 - 66482 Zweibrücken

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

Codice oggetto: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25419007</b>
Superficie netta	<b>ca. 140 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1961</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>249.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2002</b>
Stato dell'immobile	<b>Necessita ristrutturazione</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie linda	<b>ca. 60 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone</b>

Codice oggetto: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	407.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	27.08.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

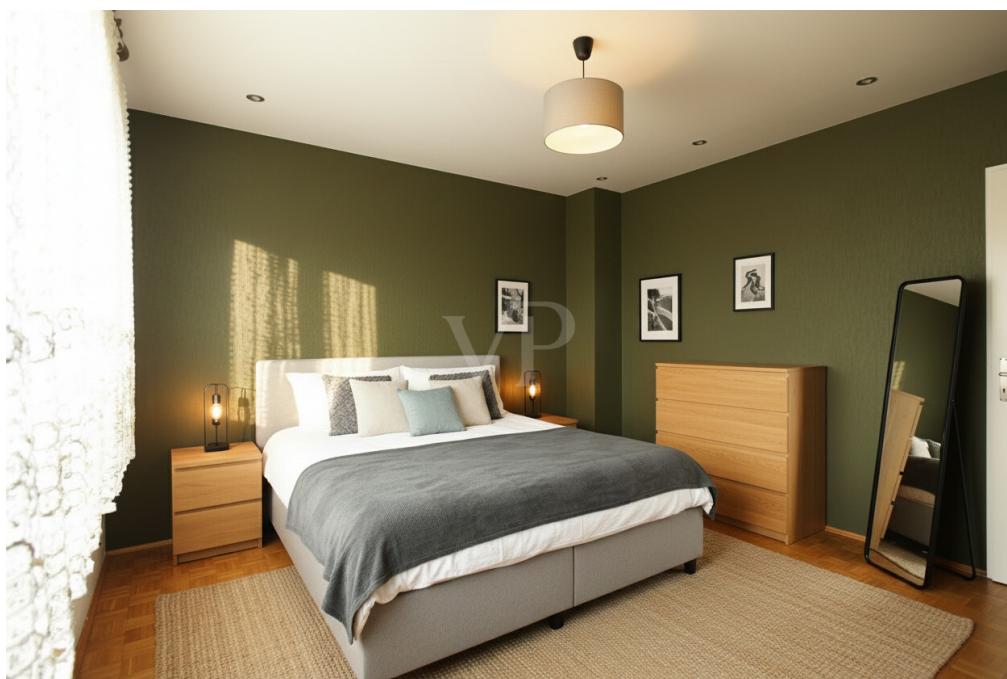
Codice oggetto: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## La proprietà



The image displays a laptop screen showing a real estate search interface with filters like "Wohnung" and "ca. 80 - 120 m²". In front of the laptop is a smartphone displaying a blue screen with the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create your search profile now) and a QR code.

**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: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## 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

**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)

**Codice oggetto: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE Zweibrücken presenta questa casa indipendente ben tenuta con appartamento indipendente in una ricercata zona residenziale di Zweibrücken. Costruita originariamente intorno al 1961, la casa sorge su un terreno di 720 m<sup>2</sup>. La sua posizione leggermente elevata offre splendide viste panoramiche sulla città. La disposizione moderna, con i suoi ampi spazi abitativi e l'ampio giardino, è ideale per una giovane famiglia. Grazie alla planimetria ben progettata, la casa può essere utilizzata in modo flessibile. Il piano terra comprende un ampio soggiorno/sala da pranzo con camino e accesso al balcone. La cucina separata è accessibile sia dalla sala da pranzo che dal corridoio. A questo livello si trovano anche due camere da letto, il bagno principale con vasca e un WC separato con doccia. Il seminterrato comprende un altro bagno con vasca, una cucina e altre due stanze. Grazie all'ingresso indipendente, il seminterrato potrebbe essere facilmente utilizzato come appartamento indipendente. Due ulteriori ripostigli e il locale caldaia completano la superficie abitabile di questo piano. Un garage, un ripostiglio sottostante e la soffitta offrono ampio spazio. La casa necessita di ristrutturazione. Tuttavia, la sua posizione favorevole, le opzioni di utilizzo flessibili e l'ampio terreno offrono un'eccellente base per la vostra nuova casa. Convincetevi di persona e fissate un appuntamento per una visita personalizzata oggi stesso. Saremo lieti di inviarvi ulteriori informazioni, come planimetrie e ubicazione esatta, via e-mail o di rispondere a qualsiasi domanda iniziale telefonicamente o durante un appuntamento personale presso il nostro ufficio di Zweibrücken, Homburger Str. 40.

Codice oggetto: 25419007 - 66482 Zweibrücken

## Dettagli dei servizi

- + 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.

**Codice oggetto: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25419007 - 66482 Zweibrücken**

## 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)