

Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

Idyllisches Landhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Ortsrandlage – Battweiler bei Zweibrücken

CODICE OGGETTO: 25419013



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.350 m²

CODICE OGGETTO: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

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

CODICE OGGETTO: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25419013
Superficie netta	ca. 210 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	329.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2002
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.07.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	261.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

CODICE OGGETTO: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





CODICE OGGETTO: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

La proprietà



Marktpreis	Veränderung	Preis pro m²	Veränderung
4.150€	+1.50%	312,35	+1.50%
4.150€	+1.50%	666,66€	+1.50%

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

CODICE OGGETTO: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

La proprietà



VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODICE OGGETTO: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses charmante, massiv gebaute Landhaus mit Einliegerwohnung in herrlich ruhiger Ortsrandlage von Battweiler, nur wenige Minuten von Zweibrücken entfernt.

Mit einer Wohnfläche von rund 210?m², verteilt auf zwei Etagen und eine Halbebene, bietet das Haus großzügigen Raum für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das im Jahr 1982 errichtete Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung mit zwei separaten Wohneinheiten, jeweils mit eigener Küche und eigenem Bad. Im Erdgeschoss unterstreichen handgefertigte Terrakottafliesen und hochwertige Einbauschränke den ländlich-rustikalen Charakter des Hauses. Die vorhandene Einbauküche ist funktional und in gepflegtem Zustand – ebenso wie die Küche der Einliegerwohnung im Obergeschoss.

Ein Treppenlift ermöglicht einen barrierefreien Zugang vom Garagenbereich ins Erdgeschoss, wo sich auch ein behindertengerecht ausgestattetes Badezimmer befindet. Für behagliche Wärme sorgen eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2002 sowie eine Fußbodenheizung im Erd- und Zwischengeschoss. Im Wohnzimmer sorgt ein gemauerter Grundofen für zusätzliche Wärme und ein angenehmes Wohngefühl – mit der Möglichkeit, das Erdgeschoss auch mit Holz zu beheizen.

Das unterkellerte Gebäude verfügt über eine große Garage sowie Carport und bietet somit ausreichend Platz für Fahrzeuge und Stauraum. Das ca. 1.350?m² große, gepflegte Grundstück ist von natürlichem Bewuchs umgeben und bietet angenehmen Sichtschutz. Ein Gartenhaus sowie ein Gewächshaus erweitern das Nutzungspotenzial für Gartenliebhaber und Selbstversorger.

Dieses Haus vereint naturnahes, ruhiges Wohnen mit durchdachter Ausstattung und großem Platzangebot – eine seltene Gelegenheit für alle, die das Leben auf dem Land mit Komfort verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen wie die genaue Lage, Grundrisse und weitere Fotos per eMail zu oder beantworten erste Fragen vorab bei einem Termin in unserem Shop in Zweibrücken, Homburger Str. 40.

CODICE OGGETTO: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

Dettagli dei servizi

Ausstattungshighlights

- + 2 Wohneinheiten möglich
- + teilweise barrierefrei
- + Privatsphäre
- + Holzfenster teilweise mit Klappläden
- + handgefertigte Terrakottafliesen
- + ländlich-rustikale Ausstattung
- + teilweise Fußbodenheizung
- + Grundofen im Erdgeschoss
- + 2 Bäder + Gäste-WC
- + 4-5 Schlafzimmer
- + mehrere Zugänge zum Garten
- + großes Grundstück/Garten
- + Gewächshaus
- + Gartenhaus
- + großzügige Kellerräume
- + Garage
- + Carport
- u.v.m.

CODICE OGGETTO: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

Tutto sulla posizione

Battweiler ist eine idyllische Ortsgemeinde in der Südwestpfalz und gehört zur Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land. Die ruhige Lage am Ortsrand, umgeben von Wiesen und Wäldern, bietet eine hohe Lebensqualität für Naturliebhaber und Familien. Die nahegelegene Stadt Zweibrücken ist in etwa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und kulturellen Angeboten.

Auch verkehrstechnisch ist Battweiler gut angebunden: Die Autobahn A8 (Saarbrücken–Pirmasens) ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Saarbrücken, Kaiserslautern und Luxemburg. Der Bahnhof in Zweibrücken bietet Anbindung an den Regionalverkehr. Zudem besteht eine gute Busverbindung in die umliegenden Orte. Die Nähe zur französischen Grenze macht den Standort besonders attraktiv.

CODICE OGGETTO: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 261.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

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: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com