

Zweibrücken

# Neuwertiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück und tollem Blick über die Stadt

*Codice oggetto: 26419001*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 740 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26419001 - 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: 26419001 - 66482 Zweibrücken

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26419001	Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Superficie netta	ca. 125 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	prefabbricato
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Anno di costruzione	2022		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

Codice oggetto: 26419001 - 66482 Zweibrücken

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	07.02.2032	Consumo energetico	29.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 26419001 - 66482 Zweibrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 26419001 - 66482 Zweibrücken

## La proprietà



### 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



Codice oggetto: 26419001 - 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)



Codice oggetto: 26419001 - 66482 Zweibrücken

## 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: 26419001 - 66482 Zweibrücken

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 26419001 - 66482 Zweibrücken**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses neuwertige Einfamilienhaus in einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Das große Eigentumsgrundstück bietet einen tollen Blick über Zweibrücken und eine gute Verkehrsanbindung.

Moderner Wohnkomfort, innovative Haustechnik und ein großzügiges Grundstück lassen kaum Wünsche offen.

Der moderne Grundriss mit intelligenter Raumaufteilung macht die Immobilie flexibel nutzbar. Das Herzstück des Hauses ist das Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Garten und einem tollen Fernblick über die Stadt. Die moderne Einbauküche ist nahtlos integriert, bietet ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche und ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet.

Ergänzt werden die Räumlichkeiten auf dieser Ebene durch ein Gäste-WC und einen großzügigen Hauswirtschaftsraum, in dem auch die Haustechnik untergebracht ist.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer mit teils bodentiefen Fenstern sowie ein Badezimmer mit Wanne und bodengleicher Dusche. Der Spitzboden ist über die Diele erreichbar und bietet zusätzlichen Stauraum.

Weitere Ausstattungsmerkmale heben den gehobenen Standard dieses Hauses hervor. Die Luft-Luft-Wärmepumpe mit Kühlfunktion (Wohlfühl-Klima-Heizung+) gewährleistet ganzjährig ein angenehmes Raumklima und trägt zu den niedrigen Unterhaltungskosten bei. In Kombination mit der effizienten PV-Anlage und der energiesparenden Bauweise gemäß KfW 55 ermöglicht sie zukunftsorientiertes Wohnen. Die integrierte Lüftungsanlage sorgt für eine stetige Frischluftzufuhr und ein angenehmes Raumklima.

Heizung, Lüftung und Haustechnik lassen sich komfortabel per Smartphone-App,

über das zentrale Touchdisplay oder die Bedieneinheit in den Nebenräumen steuern und an persönliche Bedürfnisse anpassen. Für die Elektromobilität steht eine Wallbox bereit, sodass das eigene Fahrzeug kostengünstig direkt am Haus geladen werden kann.

Das große Grundstück ist bereits angelegt, teilweise eingefriedet und bereit für die weitere individuelle Gestaltung. Dank der bereits verlegten Leerrohre und der vorbereiteten Montageaufnahmen für eine Terrassenüberdachung bzw. einen Edelstahlkamin sind die Möglichkeiten sehr vielfältig.

Zwei Stellplätze sind direkt am Haus vorhanden und es liegt eine Baugenehmigung für eine Doppelgarage vor.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen wie Grundrisse, die genaue Lage sowie Außenaufnahmen per E-Mail zu oder beantworten erste Fragen vorab telefonisch oder bei einem persönlichen Termin in unserem Büro in Zweibrücken, Homburger Str. 40.

**Codice oggetto: 26419001 - 66482 Zweibrücken**

## Dettagli dei servizi

### Ausstattungshighlights

- + hochwertige Einbauküche
  - + 3 Schlafzimmer
  - + Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Wanne
  - + Luft-/Luft-Wärmepumpe mit Kühlfunktion (Wohlfühl-Klima-Heizung+)
  - + Haustechnik über Smartphone, zentrales Touchdisplay oder Bedieneinheit in den Nebenräumen steuerbar
  - + Lüftungsanlage
  - + Bien-Zenker KfW55
  - + PV-Anlage
  - + Ladestation/Wallbox
  - + großes Grundstück (teilweise eingefriedet)
  - + Stellplätze direkt am Haus
  - + Baugenehmigung für eine Doppelgarage
- u.v.m.

**Codice oggetto: 26419001 - 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: 26419001 - 66482 Zweibrücken**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26419001 - 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)