Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

Idyllisches Landhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Ortsrandlage – Battweiler bei Zweibrücken

Número da propriedade: 25419013

PREÇO DE COMPRA: 329.000 EUR • **ÁREA:** ca. 210 m² • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.350 m²

Número da propriedade: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

Numa vista geral

Número da propriedade	25419013
Área	ca. 210 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1982
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem

Preço de compra	329.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2002
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	16.07.2035
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	261.70 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1982

Número da propriedade: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

O imóvel

Número da propriedade: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

O imóvel

Número da propriedade: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

O imóvel

Número da propriedade: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

O imóvel

Número da propriedade: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

O imóvel

Número da propriedade: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

O imóvel

Número da propriedade: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

O imóvel

Número da propriedade: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25419013 - 66484 Battweiler – Battweiler (Gemeinde)

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Erik Hofmann

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken
Tel.: +49 6332 - 90 57 477
E-Mail: zweibruecken@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com