

Zweibrücken / Ixheim - Ixheim

# Familienfreundliches Zuhause mit mediterranem Garten in beliebter Wohnlage von Zweibrücken/Ixheim

*Número da propriedade: 26419012*



**PREÇO DE COMPRA: 229.000 EUR • ÁREA: ca. 140 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 570 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim**

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

Número da propriedade: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	26419012	Preço de compra	229.000 EUR
Área	ca. 140 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1940		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	112.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	18.08.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1940

Número da propriedade: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim

## O imóvel



**VP 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)



Número da propriedade: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim

## O imóvel

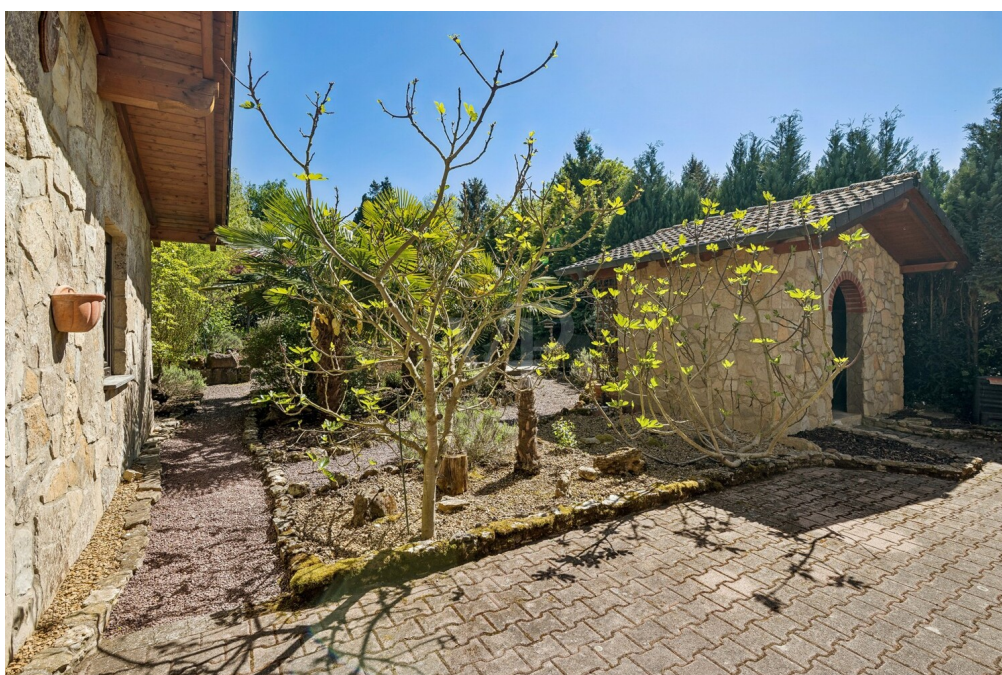


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número da propriedade: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim

## O imóvel



**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



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](mailto:zweibruecken@von-poll.com)

**Número da propriedade: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim**

## Uma primeira impressão

In ruhiger Wohnlage von Zweibrücken-Ixheim präsentiert VON POLL IMMOBILIEN dieses charmante Wohnhaus mit mediterran angelegtem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das ursprünglich ca. 1940 errichtete Haupthaus wurde im Jahr 1985 durch einen Anbau sowie eine Aufstockung erweitert. Dadurch entstand im Obergeschoss eine großzügige Wohneinheit mit zwei Schlafzimmern und einem hellen Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Süd-/West-Balkon. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche mit praktischer Speisekammer sowie ein Tageslichtbad.

Das Erdgeschoss wurde bislang familiär genutzt und verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie eine Küche. Die vorhandene Raumaufteilung eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der liebevoll angelegte mediterrane Garten. Hochwertige Bepflanzungen, verschiedene Terrassenbereiche sowie Kräuterbeete schaffen eine außergewöhnliche Atmosphäre und laden zum Verweilen im Freien ein.

Die Immobilie befindet sich technisch in einem sanierungsbedürftigen Zustand und erfordert umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen. Gleichzeitig bietet sie mit ihrem großzügigen Grundstück, dem besonderen Gartenambiente und der beliebten Wohnlage eine hervorragende Grundlage, um ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Schule und Kindergarten sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Zusätzlichen Stauraum bieten eine große Doppelgarage mit Speicher, ein dahinter liegender Abstellraum sowie mehrere Kellerräume und zwei zusätzliche Nebengebäude.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen wie die genaue Adresse sowie Grundrisse per Email zu oder beantworten erste Fragen am Telefon bzw. bei einem Termin in unserem Shop in Zweibrücken, Homburger Str. 40.

**Número da propriedade: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim**

## **Outras informações**

**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: 26419012 - 66482 Zweibrücken / Ixheim - Ixheim**

## **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](mailto:zweibruecken@von-poll.com)**

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

---

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