

Zweibrücken

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit modernem Grundriss und schönem Garten in zentraler Lage

VP azonosító: 25419017



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

VÉTELÁR: 298.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 148 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 685 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25419017 - 66482 Zweibrücken

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25419017 - 66482 Zweibrücken

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25419017                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 148 m²                                 |
| Teto formája             | Nyeregteto                                 |
| Szobák                   | 6                                          |
| Hálósobák                | 3                                          |
| FÜRDOSZOBÁK              | 2                                          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1960                                       |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 2 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 298.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2011                                                                                  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Terasz, Beépített<br>konyha, Erkély                                                   |

VP azonosító: 25419017 - 66482 Zweibrücken

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 17.08.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 268.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1960                       |

VP azonosító: 25419017 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419017 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419017 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP azonosító: 25419017 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan





**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)

VP azonosító: 25419017 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419017 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25419017 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan



### 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



VP azonosító: 25419017 - 66482 Zweibrücken

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 25419017 - 66482 Zweibrücken**

## Az elso benyomás

Von Poll Immobilien Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus in einer beliebten Wohnlage von Zweibrücken. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Das 1960 erbaute Haus wurde 1985 durch einen Anbau erweitert. Die knapp 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Etagen und lassen sich dank des durchdachten Grundrisses sehr flexibel nutzen. Im Erdgeschoss befinden sich der helle und großzügige Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Garten und die separate Küche.

Ergänzt werden die Räumlichkeiten auf dieser Ebene durch das Hauptbad und ein Schlafzimmer, das das Wohnen auf einer Ebene ermöglicht.

Eine Etage höher befinden sich zwei separate Schlafzimmer und ein Durchgangszimmer mit eigenem kleinen Balkon. Dieser Bereich eignet sich sehr gut als Kinder- bzw. Arbeitszimmer, denn ein eigenes Badezimmer mit Dusche ist ebenfalls vorhanden. Der großzügige Dielbereich bietet zusätzliche Platzreserven und verfügt über einen weiteren kleinen Balkon.

Dank zahlreicher Kellerräume und einer großen Garage ist ebenfalls ausreichend Stauraum vorhanden.

Technisch wurde 2011 eine neue Gaszentralheizung installiert. Im Zuge des Anbaus wurde das Dach erneuert und teilweise gedämmt. Auch der Großteil der Elektroinstallation sowie die Bäder wurden in diesem Zeitraum erneuert.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen vorab weitere Fotos, Grundrisse und die genaue Lage per E-Mail zu bzw. beantworten erste Fragen per Telefon oder in unserem Shop in der Homburger Str. 40 in Zweibrücken.

VP azonosító: 25419017 - 66482 Zweibrücken

## Részletes felszereltség

- + zentrale Lage
- + großer Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Garten
- + zwei Bäder
- + 3-4 Schlafzimmer
- + mehrere teils überdachte Terrassen und Balkone
- + großzügige Kellerräume
- + Garten
- + Garage + Stellplätze
- u.v.m.

VP azonosító: 25419017 - 66482 Zweibrücken

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 268.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

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.

VP azonosító: 25419017 - 66482 Zweibrücken

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Erik Hofmann

---

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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