

## Großes Praxishaus in Zweibrücken auf ca. 376 qm mit viel Potenzial

## Preise & Kosten

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Käufer-Provision | Ja        |
| Käufercourtage   | 3,57 %    |
| Kaufpreis        | 300.000 € |
| Freiplätze       | 8         |
| Garagen          | 1         |



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie ein einzigartiges Praxishaus auf drei Etagen mit einer großzügigen Fläche von ca. 240 bis 340 Quadratmetern.

Zusätzlich bietet das Objekt ca. 35 Quadratmeter Wohnfläche, ideal für eine private Nutzung oder als Personalunterkunft.

Das Gebäude, ursprünglich 1924 erbaut, wurde in den Jahren 1980 und 1983 umfassend umgebaut und 2008 modernisiert, inklusive neuer doppelverglaster Fenster, Dach und Elektrik.

Ein Highlight ist der Wellnessbereich im Haus, der ein Schwimmbad und mehrere Duschen umfasst. Zwei Saunen laden zum Entspannen ein und bieten Ihren Kunden oder Bewohnern ein exklusives Wohlfühlerlebnis.

Die zentrale Lage des Hauses sorgt für eine hervorragende Erreichbarkeit und Sichtbarkeit.

Eine großzügige Terrasse erweitert den Wohn- und Arbeitsbereich ins Freie und bietet Raum für Erholung.

Mehrere Stellplätze und eine Garage stehen zur Verfügung, um den Komfort für Sie und Ihre Besucher zu maximieren.

Dieses Objekt vereint klassischen Stil mit modernem Komfort und ist ideal für Praxis- oder Geschäftsnutzungen.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Gesamtfläche         | 380 m <sup>2</sup> |
| Bürofläche           | 340 m <sup>2</sup> |
| Baujahr              | 1924               |
| Zustand des Objektes | Gepflegt           |



Alternativ bietet sich die Möglichkeit, das Objekt in ein Mehrfamilienhaus umzubauen oder es als großzügiges Einfamilienhaus zu nutzen. Die umfassenden Renovierungen gewährleisten einen zeitgemäßen Standard und Energieeffizienz. Die zentrale Lage macht es zu einem attraktiven Standort für Kunden und Mitarbeiter. Nutzen Sie die Gelegenheit, in ein Objekt zu investieren, das sowohl durch seine Ausstattung als auch durch seine Lage überzeugt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Dieses Praxishaus ist eine seltene Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten.

## Ausstattung

|             |                |
|-------------|----------------|
| heizungsart | Zentralheizung |
| befuerung   | Gas            |



## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend von Zweibrücken. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Einfamilienhäusern und gepflegten Grünflächen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien einladen. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleine Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Für Familien mit Kindern sind mehrere Kindergärten und Schulen bequem erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für junge Familien macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zu anderen Stadtteilen ermöglichen. Auch die Autobahn ist nur wenige Fahrminuten entfernt, was Pendlern eine zügige Anbindung an umliegende Städte bietet.

Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden: Der nahegelegene Stadtpark lädt zu erholsamen Spaziergängen ein, und Sportbegeisterte finden in der Umgebung verschiedene Sportvereine und Fitnessstudios.

## Energieausweis

|                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                     |
| Energieausweis Art         | Bedarf                            |
| Gültig bis                 | 06.11.2027                        |
| Endenergiebedarf           | 117                               |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1924                              |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt vor dem<br>01.05.2014 |
| Ausstelldatum              | 07.11.2017                        |
| Energieeffizienzklasse     | D                                 |
| Primärenergieträger        | Gas                               |



Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus Ruhe, Komfort und hervorragender Infrastruktur, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige ideal ist..



## Ausstattung

- Gasheizung aus 2000
- Fenster doppelverglast 2008
- Elektrik 2008
- Böden: Teppich, Fliesen
- Wellnessbereich mit Saunen und Schwimmbad
- EG: ca. 240 qm
- OG: ca. 100 qm
- DG: ca. 35 qm
- Terrasse
- mehrere Stellplätze
- Garage.



## Sonstiges

Mit Your Next Home, steht auch Ihrer Finanzierung nichts im Wege.

Unser Finanzierungsexperte, Torsten Freyer, steht Ihnen mit über 400 Bankpartnern zur Seite, gerne nach Terminabsprache auch bei Ihnen zu Hause.

Nutzen Sie diese Möglichkeit der unabhängigen Finanzierungsberatung und sparen Sie Zeit und Geld.

Denn mit nur einem Termin erhalten Sie einen Vergleich aller Bankpartner auf einen Blick in nur 60 Minuten.

Schnelligkeit und Kompetenz machen diese Beratung zu einer Top Beratung und das auch ohne die üblichen Öffnungszeiten !

Sollten Sie sich widererwarten doch gegen eine unserer Immobilien entscheiden- so steht Ihnen unser unabhängiger Finanzberater dennoch mit Rat und Tat zur Seite und prüft gerne die Finanzierung für Ihr neues Wunschobjekt..



IMG\_3081



Seitenansicht



Treppe zum OG



Behandlungsraum OG



Durchgangszimmer



Personalraum



Personalraum



Personalraum



Flur OG



Straßenansicht



Behandlungsraum



Behandlung mit Ausgang zur Terrasse



Terrasse



Ruheraum mit Ausgang zur Terrasse



Schwimmbad



Terrasse 2



Dachgeschoss

## Anbieter

your next home  
Rathausstraße 31  
66571 Eppelborn

Zentrale  
E-Mail

06881/5959111  
[info@ynhome.de](mailto:info@ynhome.de)