NIEDERAUERBACH - Gepflegtes Reihenhaus mit Garage/Terrasse in Zweibrücken

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Innencourtage	3,57 %
Kaufpreis	169.000 €
Freiplätze	2
Garagen	1

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung im beliebten Zweibrücker Stadtteil Niederauerbach und bietet auf ca. 122 m² Wohnfläche ein großzügiges und vielseitig nutzbares Zuhause. Das im Jahr 1977 errichtete Haus steht auf einem ca. 237 m² großen Grundstück und verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung über mehrere Ebenen.
Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, ein kleines Badezimmer mit Dusche, ein Hobbyraum sowie ein kombinierter Heizungs- und Waschraum. Von dieser Ebene führt eine Kellertreppe direkt auf die rückwärtig gelegene Terrasse und in den Gartenbereich. Für Ihre Fahrzeuge stehen neben einer im Gebäude integrierten Garage auf der Vorderseite des Hauses zusätzlich zwei PKW-Außenstellplätze in der Einfahrt zur Verfügung.
Über das Treppenhaus gelangt man in das großzügige 1. Obergeschoss. Hier erwartet Sie ein geräumiger Wohnbereich mit Zugang zu einem Balkon auf der Vorderseite des Hauses.

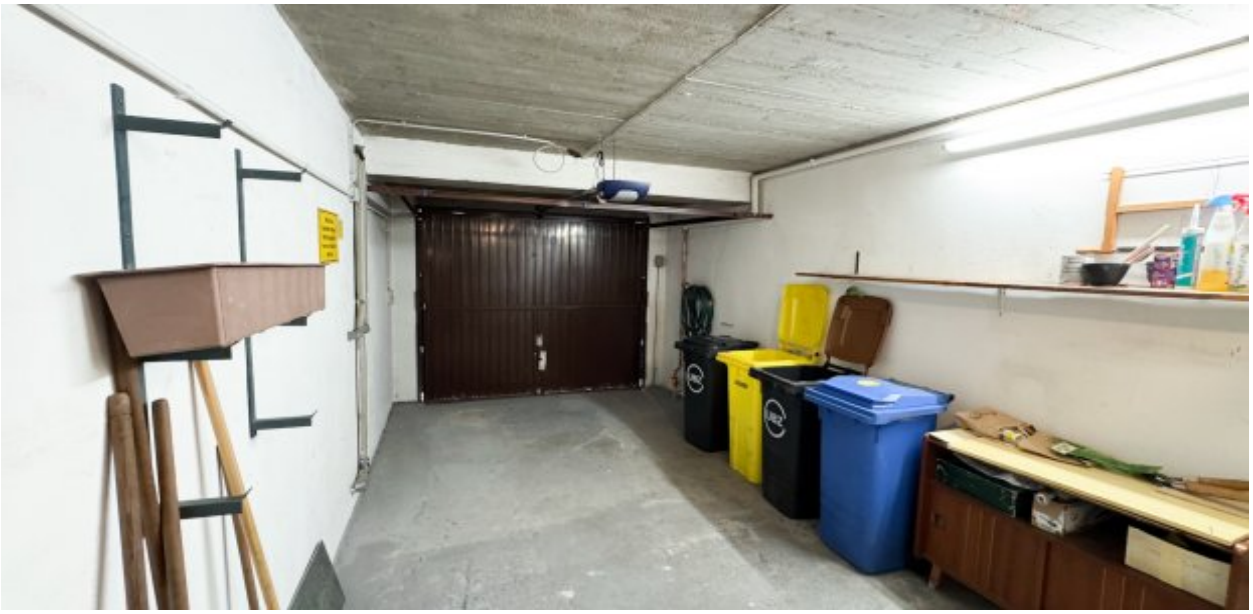
Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	122 m²
Grundstücksfläche	237 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1977
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	ab sofort

Die Küche mit vorhandener Einbauküche befindet sich unmittelbar neben dem Essbereich und ergänzt die Wohnebene optimal.
Im 2. Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster zur Verfügung. Über eine fest installierte Raumspartreppe erreicht man schließlich das vollständig ausgebaute Dachgeschoss. Hier befindet sich ein weiteres großes Schlafzimmer, welches sich flexibel beispielsweise als Elternschlafzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich nutzen lässt.
Die Immobilie überzeugt insbesondere durch ihre großzügige Raumaufteilung, die insgesamt vier Schlafräume plus das zusätzliche Zimmer im Dachgeschoss ermöglicht, sowie durch die Kombination aus Balkon, Terrasse, Garten, Garage und zwei weiteren Stellplätzen. Damit bietet das Haus insbesondere Familien viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten in einer angenehmen und ruhigen Wohnlage von Niederauerbach.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Laminat, Kunststoff
heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv



Lage

- Ruhige und beliebte Wohnlage im Stadtteil Niederauerbach mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die Zweibrücker Innenstadt.
- Gute Nahversorgung mit Supermärkten, Discountern, Bäckereien und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs.
- Haus- und Fachärzte, Apotheken sowie das Nardini Klinikum sind im Stadtgebiet schnell erreichbar.
- Kindergarten und Grundschule im näheren Umfeld; weiterführende Schulen bequem in Zweibrücken erreichbar.
- Banken, Geldautomaten und weitere Dienstleistungen in wenigen Minuten erreichbar.
- Gute Verkehrsanbindung über die B10 sowie die A8; dadurch schnelle Erreichbarkeit des regionalen Verkehrsnetzes.
- Gute Busanbindung in Richtung Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen.
- Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten durch die naturnahe Umgebung, Spazier- und Radwege, Sportangebote, den Rosengarten und das Zweibrücken Fashion Outlet.

Zweibrücken-Zentrum ca. 3–5 km
Pirmasens ca.

Energieausweis

Erstellungsdatum	ohne

20–25 km
Saarbrücken ca. 40–45 km
Kaiserslautern ca. 40–45 km.

Ausstattung

- Garage
- 2 PKW Stellplätze vor dem Gebäude
- Balkon auf der Vorderseite
- Terrasse auf der Rückseite
- Vaillant Gas-Heizung mit Warmwasserspeicher
- Waschkeller mit Treppenausgang auf die Terrasse
- Alu-Fenster
- 2 Bäder
- Wohn- Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten vorhanden
- Vollständig ausgebautes Dachgeschoss
- SAT-Anlage
- Hobbyraum im EG.

Sonstiges

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Suchkundenvertrages und/oder des Objekt-Exposés. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 3,57 % auf den Kaufpreis inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Immobilia GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Wir haben mit dem Verkäufer einen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

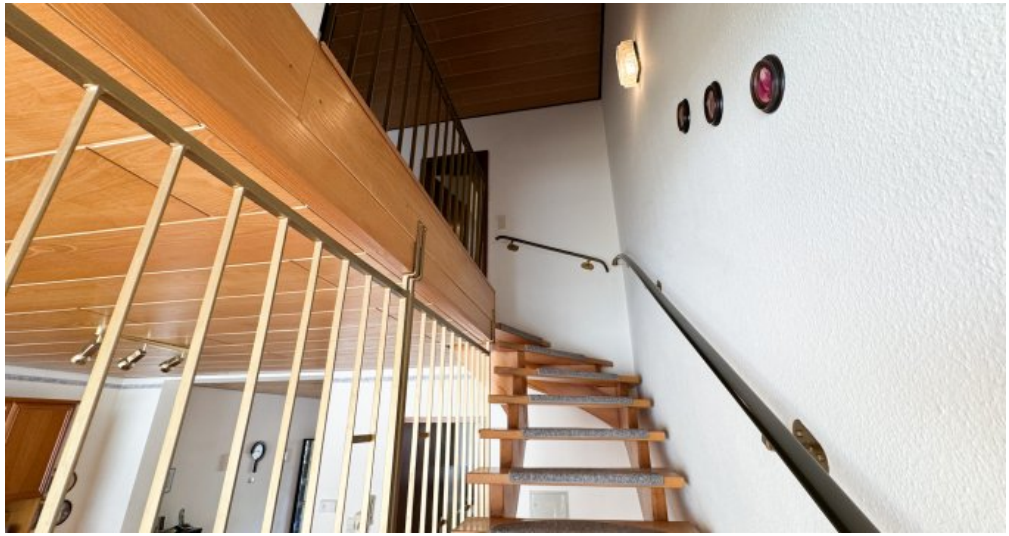
Immobilia GmbH
Ihr Ansprechpartner : Immobilia GmbH , 66482 Zweibrücken , Poststraße 19 , Immobilienberater Kai Goedicke B.A. Architektur , Tel. Nr. 06332 - 903460 , Email : Kai.Goedicke@immo-gessner.de
Unsere Objekte befindet sich im freien Verkauf. Wir sind auch für den Eigentümer tätig.
Die Objektdaten wurden uns vom Eigentümer genannt und sind ohne Gewähr.
Die Fälligkeit der Provision entsteht mit dem Abschluss des Kauf bzw. Mietvertrages .
Es gelten die Provisionen wie im Exposé angezeigt.
Die in den Exposé und Beschreibungen u. a. enthaltenen Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers. Zu eigenen Nachforschungen ist die Fa. Immobilia GmbH nicht verpflichtet. Sie übernimmt deshalb keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, es sei denn, die Unrichtigkeit beruht auf grobem Verschulden der Fa. Immobilia GmbH.
Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich..

Essbereich mit Ausgang Terrasse

Balkon

Wohnzimmer

Küche mit Einbauküche



Treppe

Flur 2.OG

Schlafzimmer 1

Schlafzimmer 2

Badezimmer mit Dusche/Wanne

Schlafzimmer 3

Ausblick Terrasse/Garten

Treppe ins Dachgeschoss

Schlafzimmer 4 im DG

Ansprechpartner

Immobilia GmbH

Poststraße 19
66482 Zweibrücken

Zentrale +49 6332 903460

Anbieter

Immobilia GmbH IVD
Poststraße 19
66482 Zweibrücken

Zentrale	06332/903460
Webseite	https://www.facebook.com/ImmobiliaZW/