

WOHNIDYLLE - Traumhaftes Einfamilienhaus mit ELW und Garage in bester Stadtlage von Zweibrücken

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Innencourtage	3,57 %
Kaufpreis	395.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Ruhig. Hochwertig. Vielseitig.

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1972 erbaut, im Laufe der Jahre stetig modernisiert und befindet sich in einer der besten und zugleich ruhigsten Lagen von Zweibrücken-Stadt. Das Haus ist einseitig angebaut und beeindruckt durch seinen aufwendig angelegten, uneinsehbaren Garten, der mit alten Bäumen, Sträuchern, Mauern und Zäunen umgeben ist. Dank der Süd-Ost-Ausrichtung genießen Sie hier vom Morgen bis in den Nachmittag hinein sonnige Stunden in absoluter Privatsphäre.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von rund 140,84 m², verteilt auf 4,5 Zimmer, Küche und Bad. Besonders hervorzuheben ist der großzügige und offene Wohn- und Essbereich mit Blick in den Garten. Große Fensterschiebeelemente öffnen den Raum nach außen, sodass eine harmonische Verbindung zwischen Wohnbereich und Natur entsteht. Vom Wohnzimmer, Esszimmer sowie von zwei Schlafzimmern gelangen Sie direkt auf die teilweise überdachte Terrasse, die L-förmig angeordnet ist und viel Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	193,50 m ²
Nutzfläche	280 m ²
Grundstücksfläche	433 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	1
Kellerfläche	82 m ²
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1972
Zustand des Objektes	Modernisiert
Letzte Modernisierungen	2023
Verfügbar ab	nach Absprache



Die separate Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 58,65 m² ist über einen eigenen Eingang zugänglich und bietet zwei Zimmer, Küche und Bad. Sie eignet sich ideal zur Vermietung, als Gästewohnung oder zur Nutzung durch Familienmitglieder und erhöht so die Flexibilität und Attraktivität dieser Immobilie.

Im Untergeschoss stehen Ihnen neben der Einliegerwohnung eine Sauna mit Duschbad, ein großzügiger Hobbyraum, mehrere Kellerräume sowie eine Werkstatt zur Verfügung. Eine Kelleraußentreppe führt direkt in den Garten, zusätzlich besteht ein seitlicher Zugang über das Grundstück, der die Anlieferung oder die Beseitigung von Grünschnitt erleichtert.

Eine separate Einzelgarage im nahegelegenen Garagenhof ergänzt das Gesamtpaket.

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint eine erstklassige Lage, großzügige Wohnflächen und hochwertige Ausstattungsdetails. Ob als Zuhause für die Familie, als Mehrgenerationenhaus oder in Kombination mit einer Vermietung, hier eröffnen sich Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einem besonderen Wohnambiente.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat, Kunststoff
Kamin	Ja
heizungsart	Etagenheizung
befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Sauna	Ja
Unterkellert	Ja
Dachform	Flachdach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



Lage

Versorgung / Einkauf:

- Mehrere Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe

Ärzte / Gesundheit:

- Haus- und Fachärzte sowie Apotheken sind schnell erreichbar

- Das Krankenhaus Zweibrücken ist nur wenige Minuten entfernt

Bildung:

- Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen im Stadtgebiet sind fußläufig oder in kurzer Fahrzeit erreichbar

Banken:

- Filialen verschiedener Banken sowie Geldautomaten sind in der Innenstadt und Umgebung

ÖPNV / Verkehr:

- Gute Busanbindung ins Stadtzentrum und zu umliegenden Stadtteilen

- Der Hauptbahnhof Zweibrücken mit Regionalverbindungen ist in der Nähe

- Schnelle Pkw-Anbindung an die A8 und B10

Freizeit / Erholung:

- Parks, Sportanlagen, Schwimmbad, Rosengarten sowie zahlreiche Gastronomie- und Kulturangebote gibt es in Zweibrücken

Entfernungen zu Städten in der Umgebung:

- Neunkirchen: ca.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	10.10.2035
Endenergiebedarf	201.7
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	ohne
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Gas



15 km
- Pirmasens ca. 25 km
- Kaiserslautern ca. 40 km
- Saarbrücken ca. 45 km.



Ausstattung

- Zwei separate Gas Heizungen für jede Wohneinheit, optimal für eine separate Abrechnung
- Gas- Brennwertheizung im EG Fa. Brötje Bj. 2025
- Gas Heizung für Wohnung UG, Heizwertgerät Fa. Vaillant
- Kaminofen im Wohnzimmer EG
- Heizkörper in allen Räumen
- Elektrik Bj. 1972
- 3 Bäder und ein Gäste-WC/Sauna
- Badezimmer mit großer Eckbadewanne/Dusche und Fenster im EG Bj. ca. 2000
- Badezimmer mit Dusche in Wohnung UG
- Weiteres Badezimmer im Flur UG mit Dusche und Sauna
- Weitere Dusche in separatem Raum
- Bodenbeläge im UG: Fliesen, Laminat und PVC
- Bodenbeläge im EG: Fliesen und Parkett
- ISO Kunststofffenster doppelverglast Bj. 2007
- Große Schiebetürelemente im EG Bj. 2009
- Überwiegend elektrische Rollläden an den Fenstern
- Große elektrische Außenmarkise im Terrassenbereich mit Wärmestrahler
- Das Flachdach wurde 2022 saniert
- Großer Hobbyraum im UG
- Kellertreppe vom UG in den Garten
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang auf der Vorderseite

- Deckeneinbaustrahler mit in Wohnzimmer/Badezimmer und Küche EG
- Hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten im EG
- Weitere Einbauküche im UG
- Mehrere Zugänge zur Terrasse im EG
- Terrassenbereich größtenteils überdacht
- Gartenhaus
- Separater Eingang in der Garten über seitlichen Weg
- Das Grundstück ist vollständig von Zäunen und Mauern umgeben
- Aufwendig angelegter Garten mit Sträuchern und Bäumen
- Einzelgarage in Garagenhof in unmittelbarer Nähe.



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. Immobilien 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.



Immobilien GmbH

Ihr Ansprechpartner : Immobilien GmbH , 66482 Zweibrücken , Poststraße 19 , Immobilienberater Kai Goedicke B.A. Architektur , Tel. Nr. 06332 - 903460 , Email : Kai.Goedicke@immo-gessner.de

Unsere Objekte befinden 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. Immobilien 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. Immobilien GmbH.

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich.

Der Energieausweis ist aktuell in Bearbeitung!



Flur/Essbereich EG



Küche mit hochwertiger Einbauküche EG



Einbauküche EG



Essbereich EG



Ausgang Terrasse/Garten



Wohnzimmer EG



Kamin EG



Wohnzimmer mit Terrassenausgang EG



Wohnzimmer



Flur mit Treppenhaus ins UG



Flur EG



Schlafzimmer mit Ausgang Terrasse EG



Parkett EG



Badezimmer mit Wanne/Dusche EG



Badezimmer mit Wanne/Dusche EG



Schlafzimmer mit Ausgang Terrasse EG



Flur EG



Terrasse mit Garten EG



Garten



Rückansicht



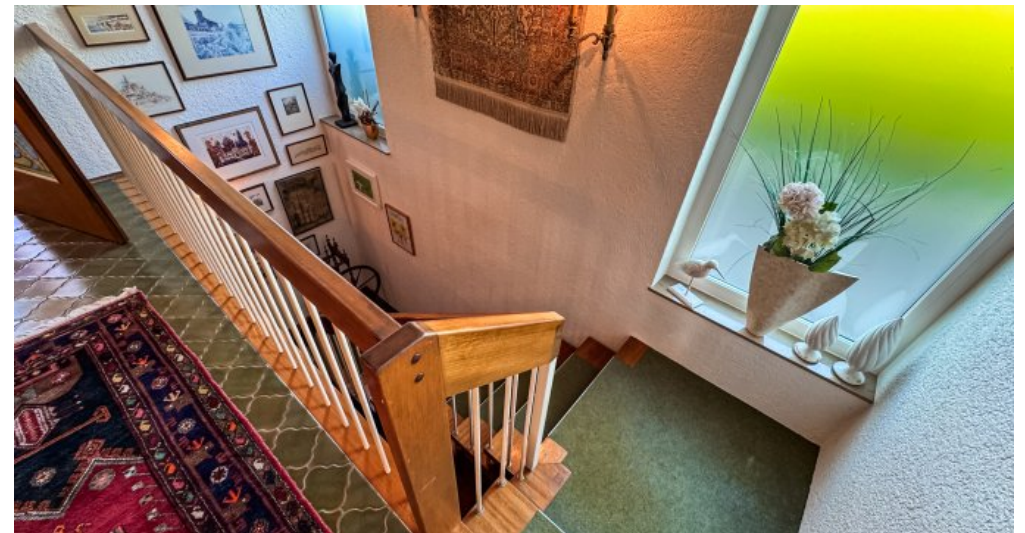
Gartenhaus und seitlicher Eingang Garten



Rückansicht



Terrasse mit Markise



Treppe ins UG



Flur UG



Schlafzimmer UG



Wohnzimmer UG



Küche UG



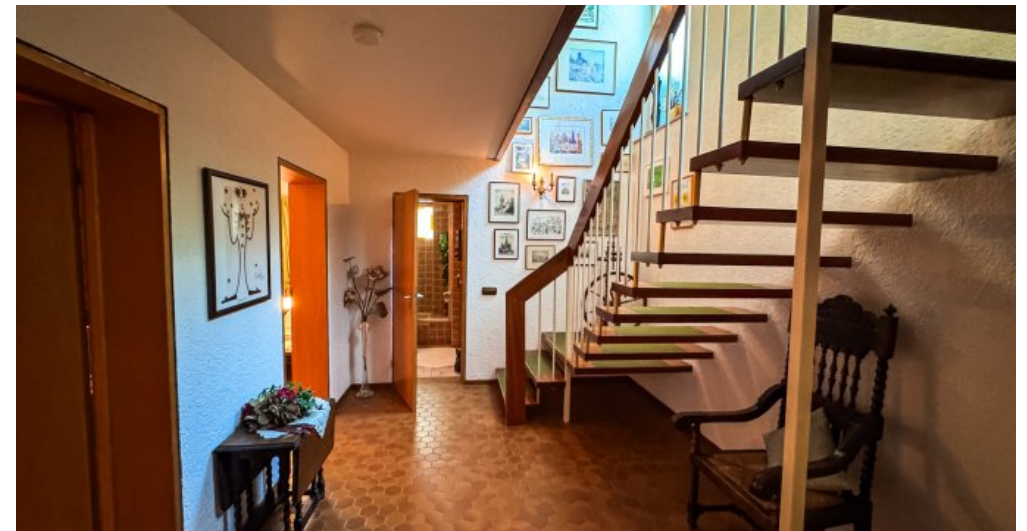
Badezimmer mit Dusche UG



Flur/Eingangsbereich ELW im UG



Hobbyraum UG



IFlur UG



Gas- Brennwertheizung Bj. 2025 Brötje



Garage

Ansprechpartner

Immobilien GmbH

Poststraße 19
66482 Zweibrücken

Zentrale +49 6332 903460

Anbieter

Immobilien GmbH IVD
Poststraße 19
66482 Zweibrücken

Zentrale
Webseite

06332/903460

<https://www.facebook.com/ImmobilienZW/>