

## Im Klingeltal- Besonderes Einfamilienhaus mit Grundstück in bester Lage von 66482 Zweibrücken

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57
Innencourtage	3,57
Kaufpreis	320.000 €



### Objektbeschreibung

Dieses besondere Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, eine moderne Raumaufteilung und die wohl begehrteste Lage in Zweibrücken – dem idyllischen Klingeltal. Mit einer Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 1.287 m<sup>2</sup> bietet dieses Anwesen viel Platz für die ganze Familie und zugleich ein einzigartiges Wohnerlebnis.

Die offene Bauweise, lichtdurchflutete Räume und die harmonische Verbindung von Wohnkomfort und Natur machen dieses Haus zu einer echten Rarität auf dem Immobilienmarkt.

Highlights des Anwesens

- Beste Wohnlage im Klingeltal Zweibrücken – ruhig, grün und dennoch stadtnah
- Großzügige Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup>
- Weitläufiges Grundstück (ca. 1.278 m<sup>2</sup>) mit Sonnenterrasse und Garten
- Helle, offene Architektur mit Galerie
- modernisierte Bäder
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten durch mehrere Schlafzimmer, Arbeitszimmer und Arbeitsküche

Raumaufteilung  
Erdgeschoss

- Repräsentativer, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offener Galerie und Zugang zur Terrasse
- Großes Esszimmer für die ganze Familie
- Küche mit zusätzlichem Abstellraum, separatem Essbereich und direktem Balkonzugang
- Elternschlafzimmer mit Ankleideraum und modernisiertem Bad
- Gäste-WC
- Großzügige, teilweise überdachte Terrasse mit Übergang in den Garten

#### Untergeschoss

- Einladender Eingangsbereich
- Zwei helle Schlafzimmer (eines als Durchgangszimmer)
- Großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Weiteres Zimmer (aktuell Arbeitszimmer)
- Arbeitsküche und Hauswirtschaftsraum
- Mehrere Kellerräume und Heizraum

Dieses Einfamilienhaus im Klingeltal Zweibrücken ist ein wahres Raumwunder:

Es verbindet offene Architektur, viel Platz und ein traumhaftes Grundstück mit einer der besten Wohnlagen der Stadt.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	195 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.278 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Baujahr	1977
Zustand des Objektes	Gepflegt



## Lage

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Zweibrücken. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und bietet eine hohe Lebensqualität. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel.

Die Autobahnanschlüsse A8 und A6 sind in wenigen Minuten erreichbar, hiermit bietet dieses Objekt eine hohe Flexibilität und Stadtnähe.

## Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
befeuern	Gas
Unterkellert	Ja



## Ausstattung

- Dachboden teilweise isoliert und gedämmt, zusätzlich ausgebaut und als Stauraum nutzbar
- Balkon, sowie ein großer Terrassenbereich mit Teich und Zugang zum parkähnlichen Grundstück
- Alufenster braun Bj. ca. 1977
- Fliesen- sowie Teppichböden
- Zwei Bäder und ein Gäste-WC
- Doppelgarage
- Vollunterkellerung
- Kamin im Bereich des Wohnzimmers
- Waschraum im Keller
- Schöne Grundrissaufteilung der einzelnen Geschosse
- Neue Gaszentralheizung mit Hydraulischem Abgleich (Ende 2021 für ca. 18.000€ eingebaut)
- Überarbeitung des Daches (Ende 2023 für ca.16.000€).

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	08.08.2034
Endenergiebedarf	351.6
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	08.08.2024
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



## 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.



Immobilia GmbH

Ihr Ansprechpartner : Immobilia GmbH , 66482 Zweibrücken , Poststraße 19 , Immobilienberater Luca Geßner , Tel. Nr. 06332 - 903460 , Email : [immobilia@immo-gessner.de](mailto:immobilia@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..



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Flur



Badezimmer



Schlafzimmer



Flur



Arbeitszimmer



Badezimmer



Garten



WC



Küche



Heizung



Hausansicht

## 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/>