

AM FASANERIEBERG - Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und Garten in Zweibrücken (Stadt)

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Innencourtage	3,57 %
Kaufpreis	349.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in bevorzugter, ruhiger Wohnlage am oberen Fasanerieberg in Zweibrücken und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie das attraktive Grundstück. Die Immobilie steht auf einem ca. 501 m² großen Grundstück und bietet neben dem Wohnhaus einen Garten mit Terrasse sowie eine Garage. Die gewachsene und gepflegte Nachbarschaft unterstreicht die hohe Wohnqualität dieser Lage und macht das Objekt besonders für Familien interessant.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Windfang, von dem aus Sie in den zentralen Flur mit Treppenhaus gelangen. Von hier aus erschließen sich die Küche sowie das großzügige, zusammenhängende Wohn- und Esszimmer. Die Küche verfügt zudem über einen direkten Zugang zum Wohn- und Essbereich, was kurze Wege und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Badezimmer mit Dusche und Fenster. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksfläche	501 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Kellerfläche	80 m ²
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1938
Zustand des Objektes	Modernisiert
Letzte Modernisierungen	2018
Verfügbar ab	nach Absprache



Ein weiteres Schlafzimmer, aktuell als Kinderzimmer genutzt, ist mit einem angrenzenden Raum als Durchgangszimmer verbunden und bietet dadurch flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Ankleide oder Arbeitszimmer. Zudem befindet sich auf dieser Etage ein Wintergarten, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Das zweite Badezimmer ist zentral vom Flur aus erreichbar und mit Badewanne sowie Fenster ausgestattet.

Das Dachgeschoss ist über eine Holzleiter erreichbar und wurde vollständig ausgebaut. Es verfügt über Heizkörper und Dachliegefenster und wird derzeit als weiteres Kinderzimmer genutzt. Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss beträgt insgesamt ca. 160 m², ergänzt durch rund 12 m² zusätzliche Wohn- bzw. Nutzfläche im Dachgeschoss.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben klassischen Abstellflächen auch zwei beheizte Kellerräume, die sich ideal für Hobby- oder Freizeitwecke eignen. Darüber hinaus befinden sich im Kellergeschoss ein Wasch- und Heizraum sowie ein direkter Zugang in den Garten über eine Außentreppe.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja
Dachform	Walmdach
Bauweise	Massiv
Wintergarten	Ja



Lage

Lage / Umfeld:

Beliebte und ruhige Wohnlage am Fasanerieberg mit gepflegter Nachbarschaft und guter Wohnqualität

Versorgung / Einkauf:

Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs in kurzer Entfernung erreichbar

Ärzte / Gesundheit:

Gute medizinische Versorgung mit Ärzten, Apotheken und Klinikum im Stadtgebiet

Bildung:

Kindergärten sowie alle Schulformen in Zweibrücken vorhanden und schnell erreichbar

Banken / Dienstleistungen:

Bankfilialen, Geldautomaten und weitere Dienstleister im Stadtzentrum

Verkehr / ÖPNV:

Gute Busanbindung; Bahnhof Zweibrücken mit Regionalverkehr; schnelle Anbindung an A8 und B10

Freizeit / Erholung:

Nähe zu Waldgebieten, Spazier- und Wanderwegen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen

Entfernungen zu Städten:

Homburg ca. 15 km

Pirmasens ca. 25 km

Kaiserslautern ca. 40 km

Saarbrücken ca. 45 km.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Erstellungsdatum	ohne
Primärenergieträger	Gas



Ausstattung

- Gas Heizung Viessmann Bj. 1998 mit Warmwasserspeicher
- Heizkörper Bj. 2014
- Fenster und Eingangstüren ISO-Kunststoff Bj. 2014
- Dach mit glasierter Tonziegeleindeckung Bj. ca. 2010 / Dachliegefenster Bj. 2010
- Elektrik und Unterverteilung Bj. 2018
- Fassade mit neuem Putz/Anstrich 2019 erneuert
- Innentüren in weiß Bj. 2014
- Küche Bj. 2014 kann unter Absprache übernommen werden
- Garage mit elektrischem Sektionaltor
- Vollunterkellert mit teilweise beheizten Kellerräumen
- Weiterer Ausgang über Kellertreppe in den Garten (überdacht)
- Sandsteinkellermauerwerk/Backsteinmauerwerk ab EG
- 2 Bäder / EG mit Dusche und Fenster / OG mit Badewanne und Fenster
- Bodenbeläge: Fliesen und Laminat
- Steintreppe ins OG
- Holzleiter ins ausgebaute DG.



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 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..



Wohn-Esszimmer EG



Treppenhaus EG-OG



Flur OG mit Treppe ins DG



Unterverteilung Strom OG&DG



Badezimmer OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Ausblick in die Umgebung



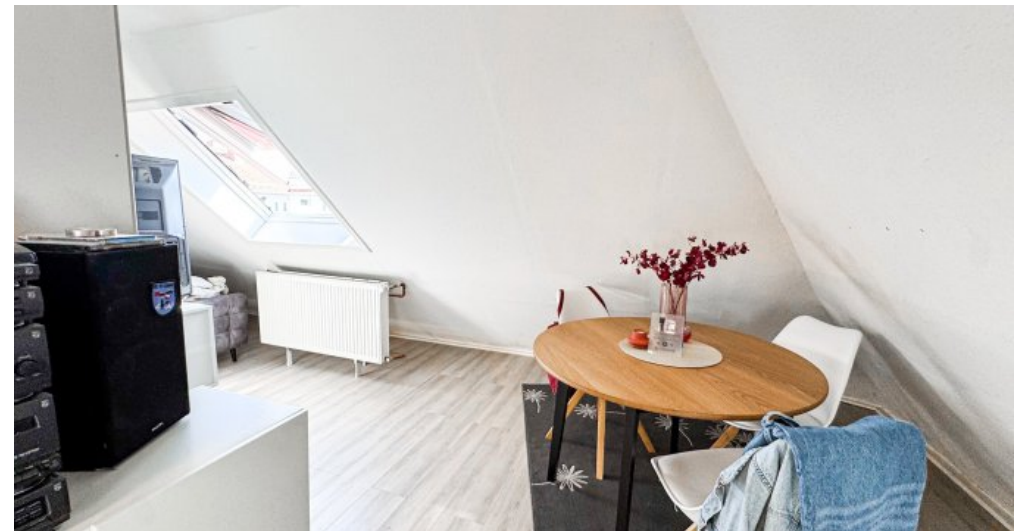
Schlafzimmer OG



Blick in den Garten



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Ausblick aus dem Dachfenster



Treppenhaus



Garten



Seitenansicht



Vorderansicht



Seitenansicht



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/>