Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

STADTBLICK - Großzügiges Einfamilienhaus mit Garage/Balkonen in Zweibrücken (Stadt)

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Innencourtage	3,57 %
Kaufpreis	269.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus in attraktiver Stadtlage von Zweibrücken bietet mit einer Wohnfläche von ca. 208,76 m² auf einem 813 m² großen Grundstück viel Platz für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder individuelle Wohnideen. Das im Jahr 1969 errichtete Wohnhaus befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück mit sonniger Westausrichtung des Gartens und überzeugt insbesondere durch seine außergewöhnliche Raumaufteilung sowie die zahlreichen Außenflächen mit Blick ins Grüne und über die Stadt.
Bereits im Erdgeschoss stehen ein Schlafzimmer bzw. Gästezimmer mit eigenem Badezimmer zur Verfügung. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Kellerraum, den Heizraum sowie die integrierte Garage. Über eine charakteristische Wendeltreppe gelangt man in das darüberliegende Geschoss.
Im Obergeschoss befinden sich insgesamt drei bis vier flexibel nutzbare Schlafräume, die sich um den zentralen Flur gruppieren. Von nahezu allen Zimmern besteht ein direkter Zugang zu den umlaufenden Terrassen- und Balkonflächen, die das Gebäude auf dieser Ebene umgeben und einen schönen Blick ins Freie ermöglichen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	208,76 m²
Nutzfläche	242 m²
Grundstücksfläche	813 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Kellerfläche	21 m²
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1969
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	ab sofort



Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang in den weitläufigen Garten, der sowohl von der Terrasse als auch von einem der westlich ausgerichteten Schlafzimmer aus erreichbar ist. Der Garten erstreckt sich großzügig hinter dem Haus und bietet viel Potenzial für Freizeit, Erholung und individuelle Gartengestaltung.
Über das zentrale Treppenhaus gelangt man in das zweite Obergeschoss, welches den repräsentativen Mittelpunkt des Hauses bildet. Hier erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin, der durch seine offene Gestaltung ein angenehmes Wohnambiente schafft. Angrenzend befindet sich ein Wintergarten mit direktem Zugang zum Außenbereich sowie einer Treppe in den Garten. Eine weitere Küche ergänzt diese Wohnebene und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein großer, nach Osten ausgerichteter Balkon bietet einen beeindruckenden Blick über die Stadt Zweibrücken und schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität.
Die zahlreichen Balkone und Terrassenflächen, die besondere Hanglage sowie die attraktive Ausrichtung des Grundstücks verleihen dieser Immobilie einen besonderen Charakter und eröffnen vielfältige Möglichkeiten zur Verwirklichung individueller Wohnträume.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Stein, Teppich
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja
Dachform	Flachdach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja



Entsprechend bietet die Immobilie künftigen Eigentümern die Gelegenheit, die vorhandene Substanz nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und an heutige Wohnansprüche anzupassen. Mit ihrem großzügigen Platzangebot, der begehrten Stadtlage und dem weitläufigen Grundstück stellt diese Immobilie eine interessante Gelegenheit für Käufer dar, die ein Haus mit Potenzial und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	346.8
Warmwasser enthalten	Ja
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Lage

- Zentrale und gefragte Stadtlage von Zweibrücken mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien und Drogeriemärkte in wenigen Minuten erreichbar
- Die Nahversorgung in der Kernstadt gilt als sehr gut
- Umfangreiche medizinische Versorgung mit Haus- und Fachärzten, Apotheken sowie dem Nardini Klinikum im Stadtgebiet
- Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen und berufsbildende Einrichtungen befinden sich in Zweibrücken
- Banken, Behörden und zahlreiche Dienstleister bequem erreichbar
- Gute Verkehrsanbindung über die A8 und A62 in Richtung Saarbrücken, Kaiserslautern, Neunkirchen und Homburg
- Bushaltestellen und der zentrale Omnibusbahnhof gewährleisten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten durch Parks, Sportanlagen, Wander- und Radwege sowie das bekannte Outlet-Center

Entfernungen:
Homburg ca.



20 km
Pirmasens ca. 25 km
Kaiserslautern ca. 40 km
Saarbrücken ca. 35 km.



Ausstattung

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Flachdach
- Fernblick über die Stadt Zweibrücken
- 2 großzügige Balkone
- 2 Terrassen
- Garten Richtung Westen ausgerichtet
- Großzügiges Grundstück in toller Lage mit 813 m²
- Garage mit elektrischem Rolltor
- Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher
- 2 Bäder mit Dusche/Wanne
- Kamin
- Wintergarten
- Alu Fenster
- Massive Bauweise
- Bodenbeläge: Naturstein/Teppich
- Wendeltreppe aus Stein.



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..



Schlafzimmer/Esszimmer



Umlaufender Balkon



Balkon/Terrasse



Flurbereich



Badezimmer



Flurbereich mit Treppenhaus



Flur



Schlafzimmer mit Terrassenausgang



Blick in den Garten



Gebäuderückseite



Garten



Rückansicht Gebäude



Schlafzimmer



Treppenhaus



Wohn- Esszimmer



Wintergarten



Wohn- Esszimmer



Kamin



Küche



Balkon



Blick in Richtung der Stadt



Terrasse

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/