Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

IM KLINGELTAL - Freist. 2-Fam. Haus mit Garten und Garage in Zweibrücken-Ixheim

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Innencourtage	3,57 %
Kaufpreis	79.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

In einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Zweibrücken-Ixheim erwartet Sie dieses freistehende Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich sowohl für Handwerker und Sanierungsprofis als auch für Eigennutzer oder Investoren, die den Charme eines Bestandsgebäudes erkennen und nach ihren eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.
Das Wohnhaus verfügt über zwei abgeschlossene 2-Zimmer-Küche-Bad-Wohnungen im Erd- und Obergeschoss mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 124,65 m². Beide Wohneinheiten besitzen jeweils ein eigenes Badezimmer und bieten durch ihre klare Aufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Mehrgenerationenhaus, zur Eigennutzung mit Vermietung oder als Kapitalanlage.
Im Obergeschoss befindet sich zusätzlich ein Balkon, der über das gemeinsame Treppenhaus erreichbar ist und einen schönen Blick in den Garten ermöglicht.
Ein weiterer Pluspunkt ist das bereits ausgebaute Dachgeschoss, das über das Treppenhaus erreichbar ist und mit zwei zusätzlichen Räumen weitere Nutzfläche bietet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	124,65 m²
Nutzfläche	200 m²
Grundstücksfläche	828 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Kellerfläche	50 m²
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1957
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	nach Absprache



Das Haus ist vollständig unterkellert. Neben den klassischen Keller- und Technikräumen stehen hier zusätzliche Nutzflächen zur Verfügung.
Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 828 m² großen Erbpachtgrundstück, das ausreichend Platz für Garten, Freizeit oder zukünftige Gestaltungsideen bietet.
Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und erfordert eine umfassende Modernisierung. Gerade für Handwerker, Projektentwickler oder Käufer mit handwerklichem Geschick bietet sich hier die Gelegenheit, eine Immobilie in attraktiver Wohnlage nach eigenen Vorstellungen zu sanieren und langfristig aufzuwerten.
Mit ihrer ruhigen Lage im beliebten Stadtteil Ixheim, der großzügigen Grundstücksgröße und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bietet diese Immobilie eine hervorragende Grundlage für ein individuelles Wohn- oder Investitionsprojekt.

Ausstattung

Bad	Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Parkett, Dielen, Kunststoff
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Unterkellert	Ja
Dachform	Walmdach
Bauweise	Massiv



Lage

- Ruhige und familienfreundliche Wohnlage im beliebten Zweibrücker Stadtteil Ixheim.
- Gute Nahversorgung durch Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten im Stadtgebiet sowie in wenigen Fahrminuten erreichbar.
- Haus- und Fachärzte, Apotheken sowie das Nardini Klinikum befinden sich im Stadtgebiet von Zweibrücken.
- Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in Ixheim und der Innenstadt gut erreichbar.
- Banken, Geldautomaten, Behörden und zahlreiche Dienstleistungsangebote befinden sich im Stadtzentrum.
- Gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B10 sowie die Autobahnen A8 und A62 mit schnellen Verbindungen in die Region.
- Bushaltestellen in der Nähe sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.
- Hoher Freizeit- und Erholungswert durch die naturnahe Umgebung, zahlreiche Wander- und Radwege, Sportvereine sowie die vielfältigen Freizeitangebote der Stadt Zweibrücken.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	06.07.2036
Endenergiebedarf	379.0
Warmwasser enthalten	Ja
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Entfernungen:
Homburg ca. 15 km
Neunkirchen ca. 20 km
Pirmasens ca. 20 km
Kaiserslautern ca. 40 km
Saarbrücken ca. 35 km.



Ausstattung

- Freistehendes 2- Fam. Haus auf einem Erbpachtgrundstück mit 828 m² Fläche
- Buderus Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher Bj. 2001
- Vollunterkellert
- Garage
- ISO Alu Fenster
- Dachgeschoss über Treppenhaus begehbar und ausgebaut
- 2 Badezimmer mit Badewanne/Dusche/Fenster
- Balkon im OG
- Holztreppenhaus
- Bodenbeläge: PVC/Parkett/Fliesen/Holzdielen.



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..



Wohn- Esszimmer EG



Treppenhaus



Balkon OG



Küche OG



Flur OG



Schlafzimmer OG



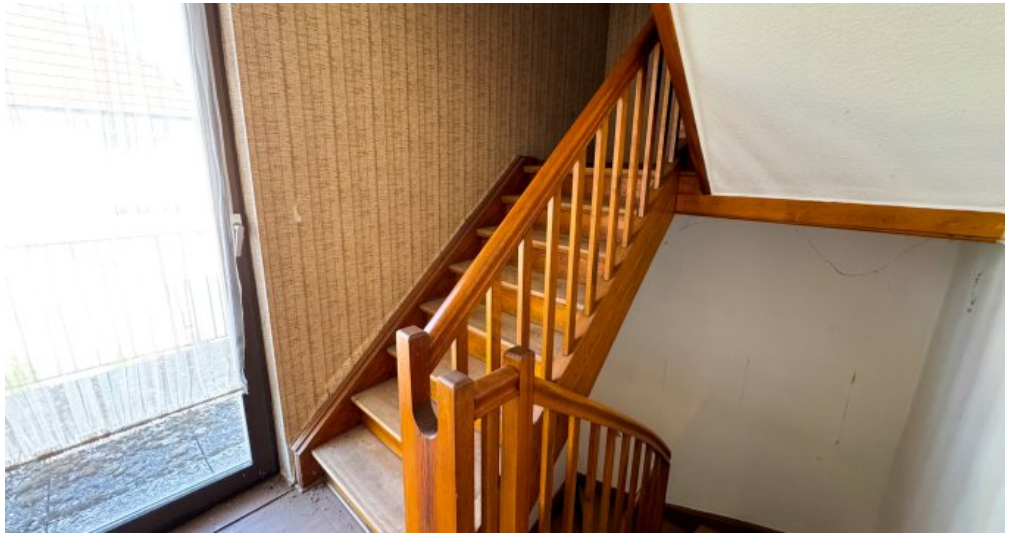
Badezimmer OG



Schlafzimmer OG



Ausblick Fenster OG



Treppenhaus OG



Treppenhaus DG



Zimmer DG



Zimmer DG



Zimmer DG



Elektrik



Gas Heizung



Vorderansicht



Garage



Immobilia GmbH

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/