Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

WOHNTRAUM - Hochwertig modernisiertes EFH mit Garten in bester Lage von Zweibrücken- Niederauerbach

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%
Innencourtage	3,57%
Kaufpreis	498.000 €



Objektbeschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus in Bestlage von Zweibrücken- Niederauerbach
In gefragter Wohnlage von Zweibrücken, im beliebten Stadtteil Niederauerbach (Am Burberg), befindet sich dieses umfassend modernisierte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 191 m² zzgl. ca. 120 m² Nutzfläche auf einem 519 m² großen Grundstück.
Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumstruktur, eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie einen außergewöhnlichen technischen Standard. Im Zuge umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen wurde das Haus hochwertig ausgestattet und befindet sich in einem sehr guten und modernen Gesamtzustand.
Ausstattung & Highlights
Ca. 191 m² Wohnfläche zzgl. ca. 120m² Nutzfläche
519 m² Grundstück
Komplett modernisierter Zustand
Modernes Smart-Home-System das keinen Wunsch offen lässt
Neue ausgestattete Bäder
Bivalentes Heizsystem: ETA Holzvergaser Heizung (Holzstücke), in Kombination mit einer Gasheizung (Gas)
Das Heizsystem ist eine Kombination aus einem modernen ETA Heiztechnik Holzvergaser sowie einer Gasbrennwertheizung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	191 m²
Grundstücksfläche	519 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Kellerfläche	90 m²
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1970
Zustand des Objektes	Modernisiert



2 Balkone und großzügige Terrasse
Großer Party- bzw. Hobbykeller
Zusätzlicher Anbau mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
Doppelgarage
Die Wohnräume bieten ein angenehmes Raumgefühl mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die modernisierten Bäder sind zeitgemäß und hochwertig ausgestattet.
Für eine flexible und effiziente Wärmeversorgung sorgen ein ETA-Holzvergaser in Verbindung mit einer Gasbrennwertheizung sowie ein zusätzlicher Kamin, ausgestattet mit effizienter Heizkassette. Das integrierte Smart-Home-System ermöglicht eine komfortable Steuerung zentraler Funktionen.
Ein weiteres besonderes Ausstattungsmerkmal ist der großzügige Party- bzw. Hobbykeller, der zusätzlichen Raum für Freizeit bietet. Der Anbau erweitert die Nutzfläche und schafft weitere Optionen, beispielsweise für Homeoffice oder Hobbyräume.
Der Außenbereich umfasst zwei Balkone mit Fernblick, sowie eine große Terrasse mit ausreichend Platz für Sitz- und Aufenthaltsbereiche.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
befeuerung	Holz
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Die Doppelgarage rundet das Objekt ab.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	09.02.2036
Endenergiebedarf	221.3
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	09.02.2026
Energieeffizenzklasse	G
Primärenergieträger	Holz



Lage

Einkauf & Versorgung:
Das Objekt befindet sich in angenehmer und ruhiger Wohnlage mit gleichzeitig sehr guter Nahversorgung. Mehrere Lebensmittelmärkte sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Ergänzende Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und Dienstleister befinden sich in direkter Nähe
Gesundheit:
Allgemeinmediziner und Fachärzte sind nahegelegenen ansässig, Apotheken befinden sich ebenfalls im direkten Umfeld. Das Nardini Klinikum Zweibrücken ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und sichert die medizinische Grund- und Notfallversorgung.
Bildung:
Grundschule und Kindergärten befinden sich im näheren Umfeld von Niederauerbach. Weiterführende Schulen sowie Gymnasien stehen im Stadtgebiet Zweibrücken zur Verfügung und sind schnell erreichbar – ein klarer Vorteil für Familien.
Verkehr & ÖPNV:
Das Objekt liegt verkehrsberuhigt mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Eine gute Anbindung an das Stadtbusnetz ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt.



Die Autobahn A8 ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine komfortable Anbindung Richtung Saarbrücken, Kaiserslautern und Pirmasens – ideal für Pendler.
Freizeit & Erholung:
Die Umgebung ist geprägt von Grünflächen, Spazier- und Radwegen sowie einem familienfreundlichen Wohnumfeld. Sportvereine, Spielplätze und Naherholungsbereiche befinden sich im direkten Umfeld und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Lage.
Entfernungen zu größeren Städten:
Saarbrücken ca. 40 km
Kaiserslautern ca. 45 km
Pirmasens ca. 20 km
Bequem erreichbar über die A8 oder mit der Bahn..



Ausstattung

Technische Ausstattung & Modernisierungen
- Erneuerte Elektroinstallation (mehrfach modernisiert, inkl. Smart-Home-System)
- Gasbrennwertheizung (2011)
- ETA-Holzvergaser (2023)
- Kamin im Wohnzimmer erneuert (2020) mit effizienter Heizkassette
- Dachrinnen und Kamineindeckungen erneuert (2019)
- Garagenabdichtung erneuert (2022)

Fenster & Türen
- Austausch aller Fenster (ISO Kunststoff 2-fach verglaste/ Kömmerling)
- Fenster zur Garagenrückseite erneuert
- Neue Haustüranlage inkl. Videosprechanlage
- Neues Garagentor

Bäder
- Komplettsanierung Bad im Untergeschoss (2019)
- Modernisierung Gäste-WC im Erdgeschoss (2021)
- Fertigstellung/Modernisierung Bad im Obergeschoss (2023)

Innenausstattung & Wohnbereiche
- Einbauküche
- Renovierung Schlafzimmer mit Ankleide (OG)
- Renovierung Kinderzimmer (groß & klein, OG)
- Erneuerung Treppenhaus (Malerarbeiten 2023)

- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Badsanierung und Modernisierung weiterer Räume im UG

Außenbereich & Gebäudehülle
- Fassadensanierung (2019)
- Balkonabdichtungen (EG & OG)
- Edelstahl-Balkongeländer
- Neue Außenterrasse (Garten)
- Einfahrt neu gestaltet
- Vordach am Eingangsbereich
- Außenmauer erneuert
- Markisen neu bespannt.



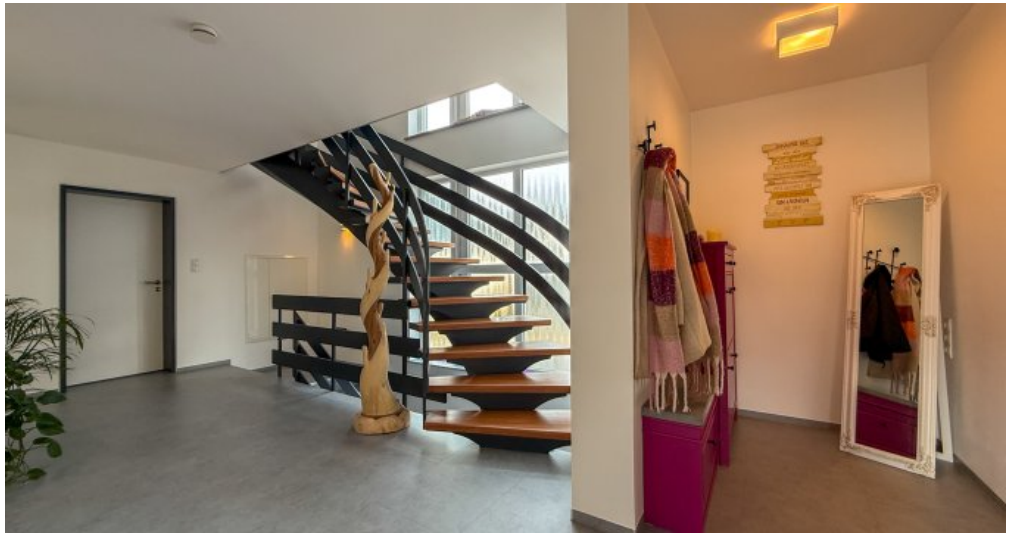
Sonstiges

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 Luca Geßner, Tel. Nr. 06332 - 903460 , Email : 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..

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Flur



Ausblick



Balkon



Schlafzimmer



Ankleide



Büro



Schlafzimmer



Schlafzimmer



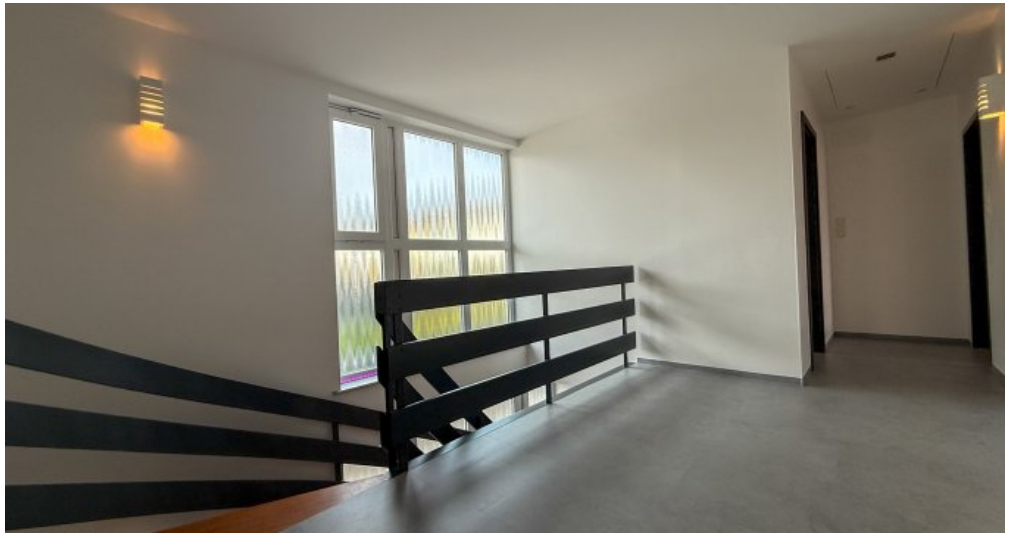
Garten



Badezimmer



Badezimmer



Flur



Balkon



Badezimmer



Heizung



Hausansicht

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/