Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Zweifamilienhaus als Neubau – zwei 3-Zimmer-Wohnungen + Garagen und Technikfläche im EG

Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	420.000 €
IST Periode	Monat



Objektbeschreibung

In der Carl-Pöhlmann-Straße entsteht dieses moderne Zweifamilienhaus als kompletter Neubau. Die Immobilie besteht aus zwei gleich großen 3-Zimmer-Wohnungen mit je ca. 67,15 m² sowie einem Erdgeschoss, das als Nutzfläche (Garagen und Technikraum) genutzt wird. Ideal für Kapitalanleger, Familien mit mehreren Generationen oder Eigennutzer mit Vermietungsoption.
Die Wohnung im 1. Obergeschoss bietet ein offenes Wohnkonzept und klare Raumaufteilung. Die Dachgeschosswohnung ergänzt das Angebot mit einem großzügigen Cabrio-Balkon. Zu jeder Wohneinheit gehört ein eigener Stellplatz im Erdgeschossbereich.
Das Erdgeschoss wird nicht als Wohnfläche genutzt, sondern umfasst zwei Garagen sowie Haustechnik- und Abstellbereiche. Die Fläche wird anteilig in den Kaufpreis einkalkuliert und steht den beiden Einheiten zu gleichen Teilen zur Verfügung.
Ausstattung (pro Einheit):
– Neubau in Massivbauweise
– 3-Zimmer-Wohnungen à ca. 67,15 m²
– Tageslichtbäder, offene Küche
– Designbeläge wählbar
– Wärmeschutzfenster
– Fußbodenheizung (projektspezifisch)
– Stellplatz inklusive
– Anteilige Technik-/Kellerfläche im EG
– Kein Garten oder Keller im klassischen Sinn
Verkauf über Bauträgervertrag nach MaBV:

Der Kaufpreis wird in Raten nach Baufortschritt gezahlt, gemäß den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (§ 3 MaBV).

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	134,40 m²
Nutzfläche	30 m²
Grundstücksfläche	200 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Balkone	1
Baujahr	2025
Zustand des Objektes	Erstbezug
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung



30 % bei Vertragsabschluss
2. 28 % nach Rohbaufertigstellung
3. 10 % nach Fenstern
4. 6 % nach Rohinstallation
5. 10 % nach Estrich & Innenputz
6. 6 % nach Fliesen
7. 3 % bei Bezugsfertigkeit
8. 5 % bei vollständiger Fertigstellung.

Ausstattung

Stellplatzart	Garage



Lage

Zweibrücken ist eine Stadt in Rheinland-Pfalz, Deutschland. Die Stadt liegt im Südwesten des Landes, nahe der Grenze zu Frankreich. Die geografische Lage ist günstig, da sie gut erreichbar ist und eine gute Anbindung an verschiedene Verkehrsmittel bietet.
Infrastruktur:
Zweibrücken verfügt über eine solide Infrastruktur mit Straßen, Brücken und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Stadt ist gut vernetzt und ermöglicht eine bequeme Fortbewegung innerhalb und außerhalb der Region.
Verkehrsanbindung:
Die Verkehrsanbindung in Zweibrücken ist gut entwickelt. Die Stadt liegt in der Nähe der Autobahn A8, die eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Saarbrücken und Karlsruhe bietet.
Kultur:
Die Stadt verfügt über historische Sehenswürdigkeiten wie das Herzogschloss, das als eines der bedeutendsten Barockbauwerke in Deutschland gilt.
Bildung:
In Zweibrücken gibt es verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Hochschulen.

Energieausweis

Baujahr lt. Energieausweis	2025
Erstellungsdatum	ohne



Die Hochschule Kaiserslautern hat einen Standort in Zweibrücken und bietet eine Vielzahl von Studiengängen an.
Einkaufsmöglichkeiten:
Zweibrücken bietet diverse Einkaufsmöglichkeiten für Einwohner und Besucher. Es gibt Einkaufszentren, Geschäfte und Märkte, auf denen man eine Vielzahl von Produkten kaufen kann. Das Zweibrücken Fashion Outlet ist besonders bekannt und zieht Besucher aus der Region an..



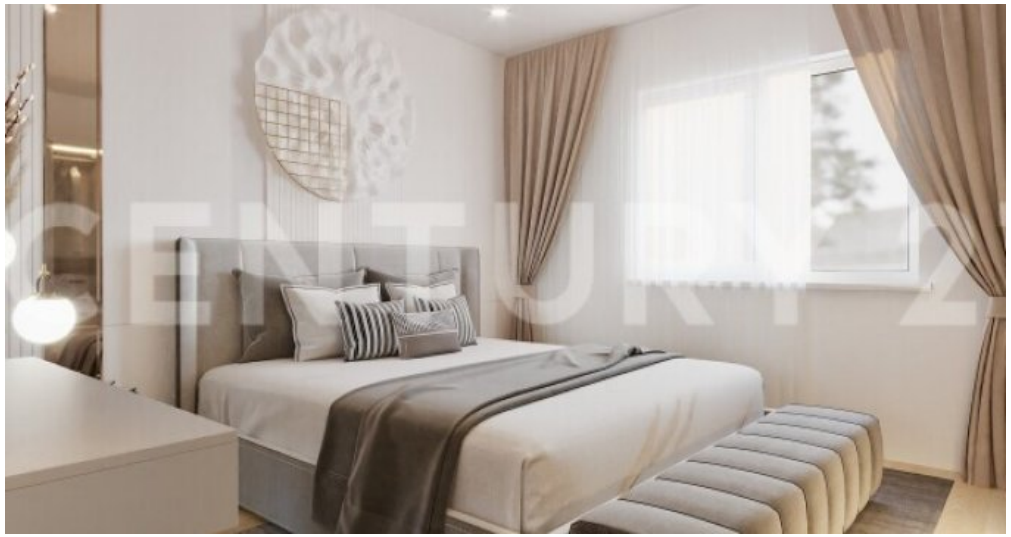
Ausstattung

Neubau in Massivbauweise
Zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit je ca. 67,15 m² Wohnfläche
• Jede Einheit mit offenem Wohn-/Essbereich und Abstellfläche
• Obergeschoss mit Cabrio-Balkon
• Erdgeschoss mit ebenerdigem Zugang
• Moderne Bäder mit zeitgemäßer Ausstattung
• Bodenbeläge in Designausführung oder Vinyl (wahlweise)
• Wandflächen glatt verputzt, weiß gestrichen
• Neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung
• Heizung, Sanitär und Elektrik vollständig erneuert
• Jeweils ein Stellplatz pro Wohnung
• Keine Keller- oder Gartenflächen – moderne, pflegeleichte Wohneinheiten.



Sonstiges

EXKLUSIV FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER!
Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung. Gerne beraten wir Sie individuell und professionell.
Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie.
www.bewertung-saarland.de
Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf dem bewährten Goldstandard-Niveau.
Rufen Sie mich an: 0151 - 10 27 09 23
oder schreiben Sie mir. sandra.hemmer@century21.de.
Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Seite:
homes-castles.century21.de.



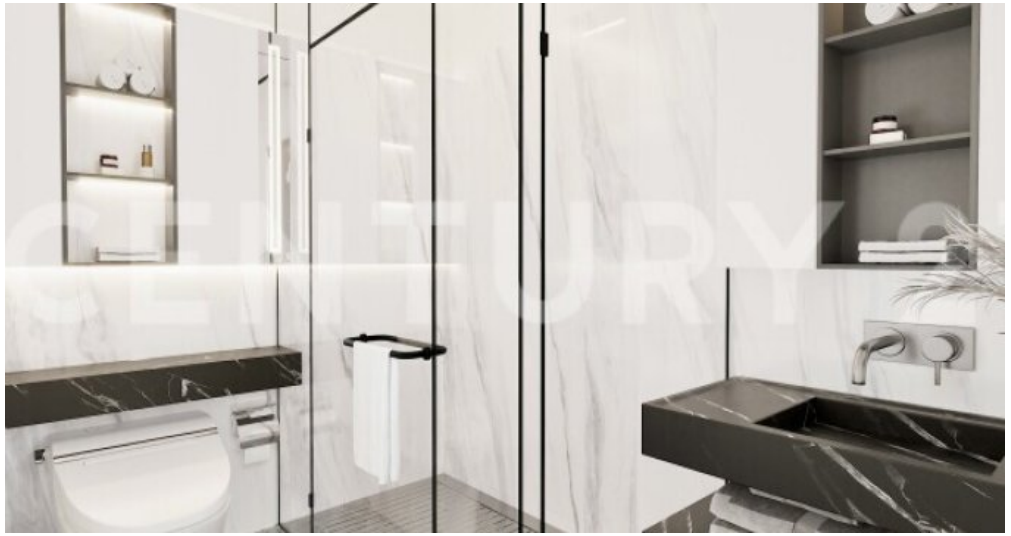
Schlafzimmer



Schlafzimmer - entgegengesetzte Sichtweise



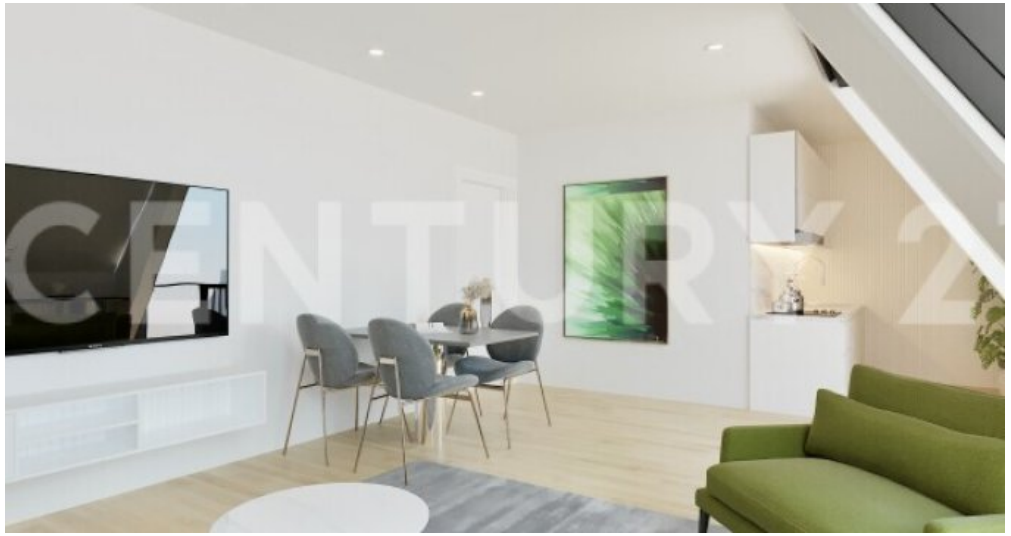
Kinderzimmer



Badezimmer mit Tageslichtfenster



Dachgeschosswohnung



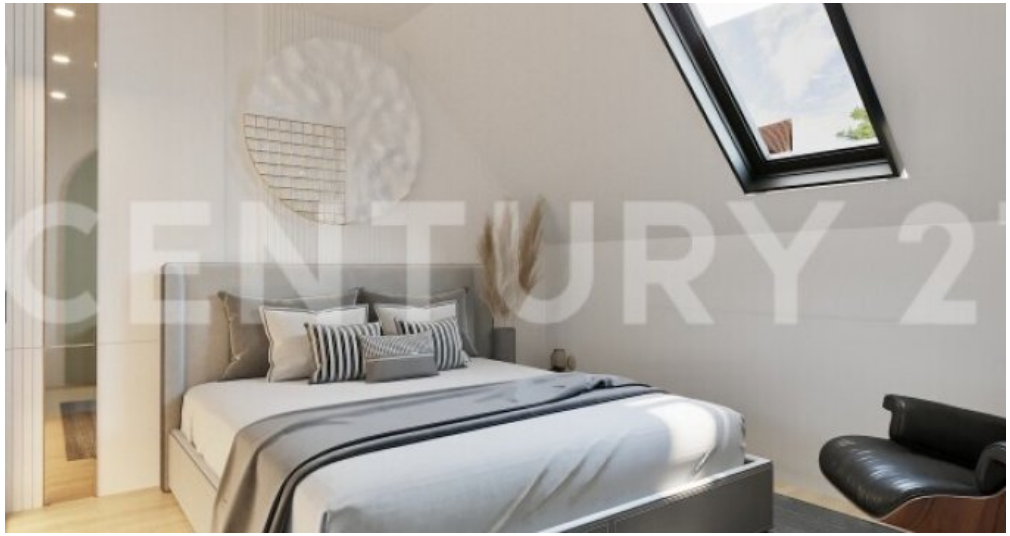
Wohnzimmer



Cabriobalkon



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer - entgegengesetzte Ansicht

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

Zentrale	0681/59095360
E-Mail	homes-castles@century21.de