

## FERNBLICK - Freist. Einfamilienhaus mit ELW und Garage in Zweibrücken-Niederauerbach

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Innencourtage	3,57 %
Kaufpreis	249.000 €
Garagen	1



## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Wohnhaus bietet ca. 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 483 m<sup>2</sup> großen Grundstück in schöner Lage von Niederauerbach. Der Garten ist nach Süden ausgerichtet und eröffnet einen herrlichen Fernblick über den Ort und die Umgebung.

Das Grundstück ist terrassiert angelegt. Eine Laube im Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Links neben dem Haus befindet sich eine Garage.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Dachgeschoss und ist über eine Holztreppe verbunden.

Im Erdgeschoss befindet sich ein helles, großzügiges Wohnzimmer mit überhohen Fenstern, die für viel Tageslicht sorgen. Ein Kamin schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Balkon mit schöner Aussicht.

Der Wohn- und Essbereich geht direkt in die Küche über. Außerdem befinden sich auf dieser Etage zwei Schlafzimmer. Eines der Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Tageslichtbad mit Dusche. Das Hauptbadezimmer mit Badewanne und Fenster liegt ebenfalls im Erdgeschoss, in der Nähe des Eingangsbereichs.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	182 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	483 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1973
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	ab sofort



Hier befindet sich ein Bürobereich in offener Emporenbauweise mit Blick in das Wohnzimmer. Zusätzlich gibt es ein weiteres Schlafzimmer mit WC sowie einen Abstellraum. Über eine Außentreppe an der Seite des Hauses gelangt man in die separate Einliegerwohnung mit 2 Zimmern, Küche und Bad. Von hier aus besteht Zugang zur Terrasse. Die Einheit eignet sich ideal zur Vermietung, für Gäste oder als Mehrgenerationenlösung. Vom Flur im Erdgeschoss aus erreicht man den Keller. Dieser bietet zusätzlichen Stauraum, einen Heizraum sowie einen direkten Zugang in den Garten.

## Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Kunststoff
Kamin	Ja
heizungsart	Etagenheizung
befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



## Lage

Versorgung / Einkauf:

- Grundversorgung im Ort
- weitere Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Stadtzentrum von Zweibrücken

Lebensmittelmärkte:

- Supermärkte und Discounter in Zweibrücken in kurzer Fahrzeit erreichbar

Ärzte / Gesundheit:

- Allgemeinärzte und Apotheken im Stadtgebiet Zweibrücken
- Krankenhaus nur wenige Minuten entfernt

Bildung:

- Kindergarten im Ort
- Grund- und weiterführende Schulen in Zweibrücken

Banken:

- Bankfilialen und Geldautomaten in Zweibrücken vorhanden

Verkehr / ÖPNV:

- Gute Busanbindung an die Innenstadt
- schnelle Anbindung an die B10 sowie die A8

Freizeit / Erholung:

- Ruhige, naturnahe Wohnlage mit Spazier- und Radwegen
- vielfältige Sport- und Freizeitangebote in Zweibrücken

Entfernungen zu Städten:

- Zweibrücken-Zentrum ca. 5 km

- Pirmasens ca. 20 km
- Homburg ca.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	14.10.2035
Endenergiebedarf	337.8
Warmwasser enthalten	Ja
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



45 km.



## Ausstattung

- 2 Gas-Etagenheizungen Bj. 1995 Fa. Vaillant (separate Heizung für die Einliegerwohnung)
- Kamin im Wohnzimmer
- 2 separate Stromzähler
- Entkalkungsanlage
- ISO-Holzfenster Bj. 1973
- Loggia mit toller Aussicht im EG
- 3 Bäder (2xBadewanne/1xDusche) / 1 separates WC
- Garage
- Einliegerwohnung im UG mit Terrasse und eigenem Eingang
- Keller mit einzelnen Lagerräumen / Heizraum und Ausgang in der Garten
- Garten Richtung Süden ausgerichtet.



## 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..



Flur ELW



Badezimmer ELW



Garten



Badezimmer EG



Fernblick vom Balkon



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG



Wohnzimmer EG



Küche EG



Wohnzimmer EG



Garten



Balkon



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Umgebung



Kamin Wohnzimmer EG



Heizraum mit Etagenheizungen im KG

## 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/>