Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

DIREKT BEZUGSBEREIT - Freist. Zweifamilienhaus mit Garage/Garten in Zweibrücken-Niederauerbach

Preise & Kosten

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



Objektbeschreibung

In ruhiger und gefragter Wohnlage von Zweibrücken-Niederauerbach befindet sich dieses gepflegte, freistehende Zweifamilienhaus auf einem 608 m² großen Grundstück. Das Haus verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 171 m² und verteilt sich auf zwei nahezu identische Wohnungen mit jeweils ca. 85,5 m² Wohnfläche inklusive Balkon. Die Grundrisse sind praktisch geschnitten und bieten ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung im Obergeschoss wurde 2024 vollständig saniert und präsentiert sich in einem modernen Zustand.
Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet zusätzliche Abstell- und Nutzflächen. Eine Garage mit elektrischem Tor sowie ein PKW-Außenstellplatz stehen ebenfalls zur Verfügung. Der Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein.
Wichtige Modernisierungen wurden bereits durchgeführt: Die Gasheizung wurde 2022 erneuert, die Fenster zwischen 2017 und 2019 ausgetauscht.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	171 m²
Grundstücksfläche	608 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Kellerfläche	85 m²
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1972
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2024
Verfügbar ab	ab sofort



Dieses Zweifamilienhaus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, als Eigenheim mit zusätzlicher Vermietung, Mehrgenerationenhaus oder attraktive Kapitalanlage in einer beliebten Wohnlage von Zweibrücken.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Kunststoff
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv



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
Endenergiebedarf	249.8
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	ohne
Energieeffizenzklasse	G
Primärenergieträger	Gas



45 km.



Ausstattung

- Fenster Kunststoff Bj. 2017-2019
- Gas Zentralheizung Brennwert Fa. Junkers Bj. 2022
- Wohnung 2024 vollständig saniert inkl. Elektrik und Badezimmer
- Vollunterkellert
- Badezimmer im EG mit Wanne und im OG mit Dusche
- Zusätzliche Dusche/WC im Keller
- Garage mit elektrischem Garagentor
- PKW Außenstellplatz
- 2 Balkone und Terrasse mit Garten.



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..



Balkon



Flur



Wohn-Esszimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Küche



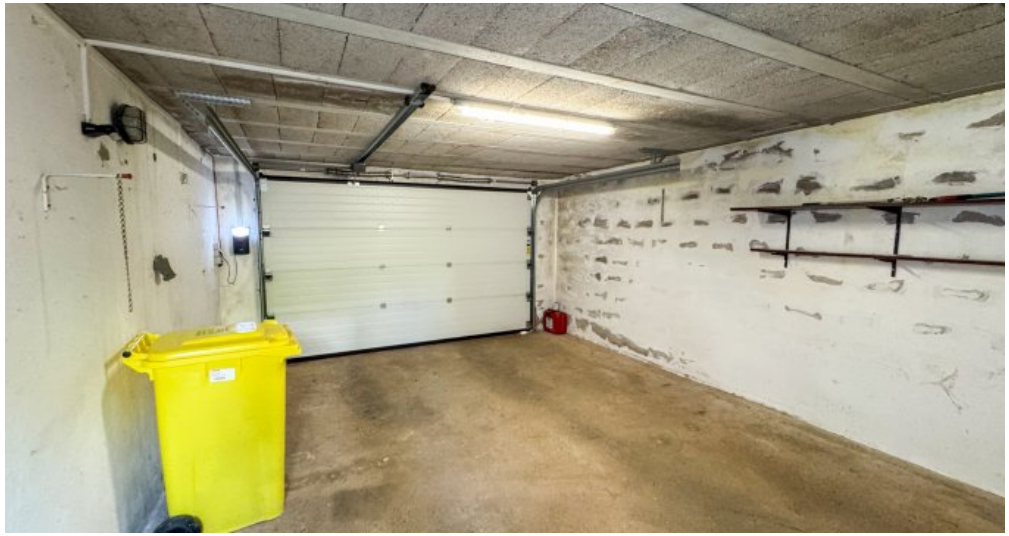
Terrasse



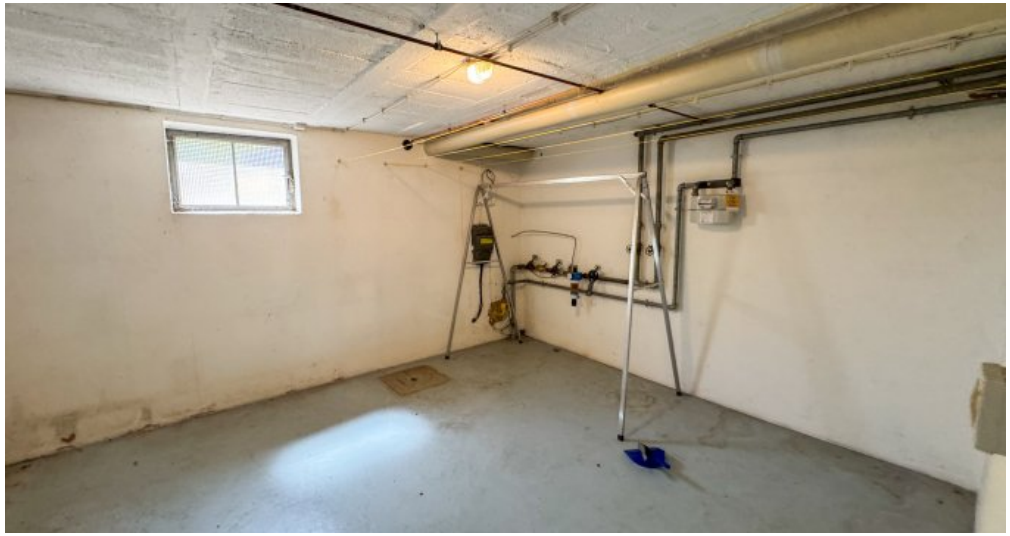
Garten



Rückansicht



Garage



Keller



Vorderansicht

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/