IM NEUBAUGEBIET - Freist. 2-Fam. Haus mit 2 Garagen in bester Lage von 66497 Contwig

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Innencourtage	3,57 %
Kaufpreis	549.000 €
Freiplätze	5
Garagen	2



Objektbeschreibung

In bester und ruhiger Wohnlage eines beliebten Neubaugebiets von Contwig befindet sich dieses freistehende Zweifamilienhaus, das durch seine moderne Architektur, hochwertige Bauweise und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Das im Jahr 2015 von der Firma Werko aus Zweibrücken in Massivbauweise aus Porotonstein errichtete Gebäude präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen. Die Gesamtwohnfläche von ca. 172 m² verteilt sich auf zwei abgeschlossene 3-Zimmer-Küche-Bad-Wohnungen mit separaten Zugängen. Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 76,69 m², während die Wohnung im Obergeschoss ca. 95,50 m² inklusive Balkon bietet. Beide Wohneinheiten sind mit jeweils einer fest verbauten Einbauküche ausgestattet und überzeugen durch eine helle, freundliche Raumgestaltung sowie funktionale Grundrisse. Die Wohnung im Obergeschoss ist über eine seitlich am Haus verlaufende Außentreppe mit eigener Abschlusstür erreichbar, was eine klare Trennung der Einheiten gewährleistet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	172 m²
Nutzfläche	36,81 m²
Grundstücksfläche	521 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	22 m²
Stellplätze	5
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2015
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verfügbar ab	nach Absprache



Das Grundstück umfasst insgesamt 521 m² und bietet hinter dem Haus einen gepflegten Garten mit Terrasse sowie ein praktisches Gartenhaus. Der Garten ist in östlicher Richtung ausgerichtet und lädt besonders in den Morgen- und Vormittagsstunden zum Entspannen im Freien ein. Für ausreichend Parkmöglichkeiten ist ebenfalls gesorgt: Links neben dem Haus befinden sich zwei Garagen mit elektrischen Toren, während vor dem Gebäude drei weitere Außenstellplätze für PKW zur Verfügung stehen.
Auch energetisch ist die Immobilie zeitgemäß ausgestattet. In allen Räumen sorgt eine Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher. Zusätzlich ist auf dem Dach eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 6,5 kWp installiert, die sowohl eine Einspeisevergütung ermöglicht als auch in das Heizsystem eingebunden ist. Separate Zähler für beide Wohneinheiten unterstreichen die Unabhängigkeit und Flexibilität der Nutzung.

Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Dachform	Walmdach
Bauweise	Massiv



Lage

Versorgung / Einkauf:
- Gute Grundversorgung im Ort
- weitere Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Zweibrücken
Lebensmittelmärkte:
- Supermärkte und Discounter in Contwig und den umliegenden Ortsteilen schnell erreichbar
Ärzte / Gesundheit:
- Allgemeinärzte und Apotheken in Contwig sowie im benachbarten Zweibrücken
- Krankenhaus in kurzer Fahrzeit
Bildung:
- Kindergarten und Grundschule im Ort
- weiterführende Schulen in Zweibrücken
Banken:
- Bankfilialen und Geldautomaten in Contwig und Zweibrücken vorhanden
Verkehr / ÖPNV:
- Gute Anbindung an die B10 sowie kurze Wege zur A8
- Bus- und Bahnanschluss im Ort bzw. in Zweibrücken
Freizeit / Erholung:
- Ruhige, naturnahe Wohnlage mit Rad- und Wanderwegen
- Sport- und Freizeitangebote im Ort und in Zweibrücken
Entfernungen zu Städten:
Zweibrücken ca. 5 km

Pirmasens ca.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	11.12.2035
Energieverbrauchskennwert	19.7kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	12.12.2025
Energieeffizenzklasse	APLUS
Primärenergieträger	Wärmepumpe



20 km
Saarbrücken ca. 40 km..



Ausstattung

- KFW 70 Haus
- Massivhaus aus Porotonstein
- Luft-Wasser Wärmepumpe mit Wasserspeicher (Fa. Wolf) und Fußbodenheizung (mit einzelnen Raumthermostaten zur Regelung)
- Lüftungsanlage
- Photovoltaikanlage mit ca. 6,5 kWp (Einspeisevergütung & Heizungskopplung)
- Wasserentkalkungsanlage
- Separate Zähler für jede Einheit
- 2 Garagen mit elektrischem Sektionaltor
- 3 weitere Außenstellplätze vor dem Gebäude
- Glasfaseranschuss im Haus
- Balkon/Terrasse
- Gartenhaus
- Sichtschutz im Garten
- Einbauküchen in beiden Wohneinheiten verbaut (Kühlschrank, Backofen, Ceranfeld, Spülmaschine etc.)
- Elektrische Rollläden in allen Räumen/Außenjalousie
- Fliesen- Parkettböden
- Wasseranschluss außen für jede Einheit
- Außenbeleuchtung
- SAT-Anlage vorhanden
- Gegensprechanlage in jeder Einheit
- Separater Hausanschlussraum im UG.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



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, 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..



Garage



Haustechnikraum mit Luft-Wasser-Wärmepumpe



Zählerschrank



Flur Whg OG



Schlafzimmer Whg OG



Balkon Whg OG



Balkon Whg OG



Badezimmer Whg OG



Badezimmer Whg OG



Wohn- Esszimmer Whg OG



Küche mit EBK Whg OG



Wohn- Esszimmer Whg OG



Rückansicht mit Garten/Terrasse

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/