

VILLA SUSANNE - Repräsentatives Anwesen mit Garage und Garten in bester Stadtlage von Zweibrücken

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Innencourtage	3,57 %
Kaufpreis	649.000 €
Freiplätze	1



Objektbeschreibung

In bester und ruhiger Stadtlage von Zweibrücken befindet sich die stilvolle Villa „Susanne“, ein freistehendes Wohnhaus aus dem Jahr 1914, das durch seine repräsentative Architektur, großzügige Dimensionen und sein stadtnahes Grundstück überzeugt. Auf einem 712 m² großen Grundstück gelegen, bietet die Immobilie mit Garage und westlich ausgerichtetem Garten ein attraktives Gesamtpaket für anspruchsvolle Eigennutzer oder vielseitige Nutzungskonzepte.

Das Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von ca. 340 m², die sich auf drei Etagen inklusive des vollständig ausgebauten Dachgeschosses verteilen. Die äußere Erscheinung mit klassischem Walmdach, Gauben, Fensterläden und klarer Fassadengliederung verleiht dem Haus einen eleganten und zeitlosen Charakter, der sich harmonisch in die gewachsene Stadtlage einfügt.

Im Inneren präsentiert sich die Villa mit großzügigen, gut geschnittenen Räumen und einer funktionalen Grundrisstruktur. Die Raumaufteilung bietet viel Platz für komfortables Wohnen und lässt sich flexibel an unterschiedliche Bedürfnisse anpassen, sei es als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenlösung oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	340 m ²
Grundstücksfläche	712 m ²
Anzahl Zimmer	13
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Kellerfläche	110 m ²
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1914
Zustand des Objektes	Modernisiert
Alt-/Neubau	Altbau
Letzte Modernisierungen	2017
Verfügbar ab	nach Absprache



Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und erweitert die Wohnfläche um zusätzliche Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästebereiche nutzen lassen. Die klare Struktur des Hauses ermöglicht individuelle Anpassungen und Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen. Der westlich ausgerichtete Garten bildet einen angenehmen Rückzugsort mitten in der Stadt. Er bietet ausreichend Platz für Erholung, Freizeit und gesellige Stunden im Freien. Die Garage auf dem Grundstück rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Villa „Susanne“ vereint repräsentative Architektur, großzügige Wohnfläche und eine hervorragende Stadtlage. Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die ein großzügiges Stadthaus mit Charakter suchen und Wert auf Lage, Raumangebot und Entwicklungspotenzial legen.

Ausstattung

Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja
Dachform	Mansarddach
Bauweise	Massiv



Lage

Versorgung / Einkauf:

- Sehr gute städtische Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs in kurzer Entfernung

Lebensmittelmärkte:

- Mehrere Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte schnell erreichbar

Ärzte / Gesundheit:

- Umfangreiche medizinische Versorgung mit Haus- und Fachärzten, Apotheken sowie Klinikum vor Ort

Bildung:

- Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen im Stadtgebiet; Hochschule und weitere Bildungseinrichtungen vorhanden

Banken:

- Bankfilialen und Geldautomaten verschiedener Institute in der Innenstadt

Verkehr / ÖPNV:

- Gute Busanbindung in alle Stadtteile
- Bahnhof Zweibrücken mit Regionalverbindungen
- schnelle Anbindung an A8 und B10

Freizeit / Erholung:

- Attraktive Wohnlage mit Nähe zu Grünflächen
- Rosengarten, Parks, Sport- und Kultureinrichtungen sowie Gastronomie

Entfernungen zu Städten:

Homburg ca.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	08.10.2035
Endenergiebedarf	249.4
Warmwasser enthalten	Ja
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Gas



25 km
Kaiserslautern ca. 40 km
Saarbrücken ca. 45 km..



Ausstattung

- Gas-Brennwertheizung Fa. Buderus Bj. 2011 / Warmwassererwärmung über Durchlauferhitzer (Strom)
- Separater Ofen (Allesbrenner) mit Wasserführung (geprüft und abgenommen) mit 800 l Warmwasserspeicher
- Kaminofen im OG
- Klimaanlage (Flur EG/Balkonzimmer OG)
- Entkalkungsanlage
- Elektrik Bj. ca. 1997 mit FI
- ISO Kunststofffenster (Sprossenfenster) in weiß mit Rollläden und Außenklapppläden (teilweise elektrisch) Bj. ca. 1997
- Velux Dachliegefenster Bj. ca. 2014
- Eingangstür vorne/hinten Bj. ca. 2014
- Tonziegel (vollglasiert) Dacheindeckung inkl. Gauben Bj. ca. 2014, Dach gedämmt
- Badezimmer EG Bj. ca. 2016 / Badezimmer OG Bj. ca. 2017
- Weitere Dusche im Keller
- 3 separate WCs (KG, OG und DG)
- Garage mit elektrischem Rolltor
- Deckenhöhe im EG ca. 3,20m - 3,35m
- Holzbalkendecke OG und DG / Decke im EG massiv
- Vollunterkellert mit besonders hoher Deckenhöhe.



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.



Immobilien GmbH

Ihr Ansprechpartner : Immobilien 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. Immobilien 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. Immobilien GmbH.

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich..



Treppenhaus EG



Badezimmer EG



Treppenhaus OG



Flur OG



Wohnzimmer EG



Ausblick Balkon



Kamin OG



Ausgang Balkon OG



Küche OG



Balkon OG



Treppenhaus DG



Zimmer DG



Zimmer DG



Ausblick Dachfenster DG



Ausblick in den Garten



Flur Keller



Gasbrennwertheizung Keller



Allesbrenner mit Warmwasserspeicher



Küche 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/>