

IM KLINGELTAL - Freistehendes 1-2 Fam. Haus mit Garten und Garage in Zweibrücken-Ixheim

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Innencourtage	3,57 %
Kaufpreis	398.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen von Zweibrücken-Ixheim, im idyllischen Klingeltal, befindet sich dieses freistehende Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1956. Umgeben von gepflegten Stadtvillen genießen Sie hier eine ruhige Wohnatmosphäre und zugleich die Nähe zur Stadt.

Das Haus beherbergt zwei nahezu identische Wohnungen mit jeweils rund 79 m² Wohnfläche. Die Einheit im Erdgeschoss wurde 2019 vollständig saniert und ist seit 2022 vermietet, während die Wohnung im Obergeschoss erst 2022 modernisiert wurde und aktuell leer steht, ideal also für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Beide Wohnungen überzeugen durch eine durchdachte Aufteilung mit einem hellen Wohnzimmer, einer großzügigen Küche, zwei Schlafzimmern sowie einem modernisierten Bad. Im Erdgeschoss befindet sich eine bodengleiche Dusche, im Obergeschoss eine Badewanne. Vom Wohnzimmer aus gelangt man im Erdgeschoss auf eine große Sonnenterrasse, während im Obergeschoss ein kleiner Balkon zur Verfügung steht.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	158,80 m ²
Grundstücksfläche	655 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Kellerfläche	79 m ²
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1956
Zustand des Objektes	Modernisiert
Letzte Modernisierungen	2022
Verfügbar ab	nach Absprache



Vom Waschraum aus führt eine Treppe direkt in den gepflegten Garten, der mit einem Gartenhaus zum Entspannen und Verweilen einlädt. Eine geräumige Garage mit direktem Kellerzugang sowie ein zusätzlicher Stellplatz vor dem Haus runden das Angebot ab. Dieses vielseitige Anwesen eignet sich gleichermaßen für Familien, die großzügig wohnen möchten, wie auch für Kapitalanleger oder Mehrgenerationen. Dank der attraktiven Lage und der bereits erfolgten Sanierungen können Sie hier direkt einziehen oder solide Mieteinnahmen erzielen.

Ausstattung

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



Lage

Versorgung / Lebensmittelmärkte

- ALDI Süd in Ixheim, Etzelweg in Hausnähe verfügbar.
- Weitere Supermärkte (REWE, Lidl, WASGAU) sind direkt im Stadtteilzentrum oder in Ixheim vorhanden.

Ärzte / Gesundheit

- Internistische Hausarztpraxis, zentral im Stadtteil Ixheim.
- Apotheken sowie weitere Allgemeinmediziner und Fachärzte sind in Ixheim bzw. in Zweibrücken gut erreichbar.

- Ein Krankenhaus befindet sich in der Innenstadt von Zweibrücken

Schulen / Bildungseinrichtungen

- Grundschule Thomas-Mann Schule in Ixheim.
- Breitwiesenschule in Ixheim.
- Diverse weiterführende Schulen in Zweibrücken (Gymnasien etc.), Kindergärten ebenfalls im Stadtteil.

Banken / Finanzen

- Sparkasse Südwestpfalz, Filiale Ixheim
- SB-Stellen und Geldautomaten sind in Ixheim vorhanden.
- Weitere Banken befindet sich im Stadtzentrum

Verkehr / ÖPNV Anbindung

- Stadtbuslinien von Zweibrücken verlaufen über Ixheim, z.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	30.09.2035
Endenergiebedarf	258.7
Warmwasser enthalten	Ja
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Linien mit Ziel Hbf/ZOB und Anbindung an Stadtmitte etc.

- Zweibrücken Hauptbahnhof bietet regionale Zugverbindungen.
- Gute Straßenanbindung, insbesondere durch die nahegelegene Autobahn A8. (? schnelle Erreichbarkeit zu umliegenden Ortschaften und Regionen)

Freizeit / Umgebung

- Zahlreiche Grünflächen, Naherholungsgebiete, Sport- und Freizeitangebote in und um Ixheim / Zweibrücken.

- Sehenswürdigkeit: Rosengarten Zweibrücken, ein kulturelles Highlight.

Entfernung zu nächst größeren Städten

- Pirmasens: ca. 24 km (Autofahrt etwa 20 Minuten).
- Saarbrücken: ca. 39 km (Autofahrt etwa 30 Minuten)
- Kaiserslautern: ca. 54-60 km je nach Route (über A8 / A62)..



Ausstattung

- Dacheindeckung mit dunklen Betonziegel und Horizontaldämmung Bj. ca. 2022
- Gas-Brennwertheizung mit Warmwasserspeicher und separaten Wärmemengenzählern, Fa. Viessmann Bj. 2022
- Einzelne Heizkostenverteiler an allen Heizkörpern für eine Abrechnung der Heizkosten
- Iso Kunststofffenster in weiß ca. 70 % Bj. 1998 / 30 % Bj. 2022-2023
- Die Wohnung im Erdgeschoss wurde 2019 und im Obergeschoss 2022 vollständig saniert (Elektrik/Bodenbeläge/Badzimmer mit Fliesen und Armaturen/Innentüren und Wohnungstüren/Wände tapeziert und gestrichen
- Deckeneinbaustrahler in den Badezimmern
- Badezimmer im EG mit bodengleicher Dusche und im OG mit Wanne
- Weiteres Badezimmer im KG
- Elektrik (Zählerschrank/Unterverteilung der Wohnungen/Leitungen und den Wohnungen) Bj. ca. 2019-2022
- Pflaster im Eingangsbereich und hinter dem Haus ca. 2022
- Abwasserrohre in Kunststoff
- Kellerräume/Kellertreppe gefliest ca. 2022
- Gartenhaus für die Freizeit
- Kabelanschluss vorhanden
- Waschraum mit mehreren Waschplätzen für Trockner und Waschmaschinen
- Klingel mit Gegensprechanlage
- Garage mit ca.



31 m² / Balkon im OG mit ca. 3 m² Fläche und Markise.



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..



Wohnzimmer Wohnung EG



Wohnzimmer Wohnung EG



Terrasse Wohnung EG



Garten



Badezimmer mit Dusche Wohnung EG



Treppenhaus



Küche Wohnung OG



Ausblick Umgebung



Badezimmer mit Wanne Wohnung OG



Flur Wohnung OG



Wohnzimmer Wohnung OG



Zimmer Wohnung OG



Blick in den Garten



Waschraum im Keller



Separate Unterverteilung Strom



Stromzählerkasten



Gasbrennwertheizung mit Warmwasserspeicher

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/>