Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

NEUBAU - Wohnen am Jacobyberg – Doppelhaushälfte mit Garten in Toplage von 66482 Zweibrücken

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Freiplätze	2



Objektbeschreibung

Die modernen Doppelhaushälften am Jacobyberg in Zweibrücken vereinen eine ruhige Wohnlage mit einer durchdachten Architektur und einer zeitgemäßen Bauweise. Auf den jeweils rund 240 m² großen Grundstücken in vorderer Reihe entstanden drei Doppelhäuser mit insgesamt sechs Wohneinheiten.
Jede Einheit überzeugt durch eine Wohnfläche von etwa 123 m², die sich auf zwei Vollgeschosse verteilt. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit angeschlossener, offener Küche. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse. Ein Gäste-WC, der Hausanschlussraum sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen dies.
Über die Treppe gelangt man ins Obergeschoss. Hier erwarten Sie ein helles Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche sowie drei weitere Räume, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet weiteren Platz.
Im Kaufpreis enthalten sind sämtliche Planungsleistungen, darunter die Architektenleistungen, die statische Berechnung sowie die Wärmebedarfsberechnung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	123 m²
Grundstücksfläche	240 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2023
Verfügbar ab	ab sofort
Objekt ist vermietet	Ja

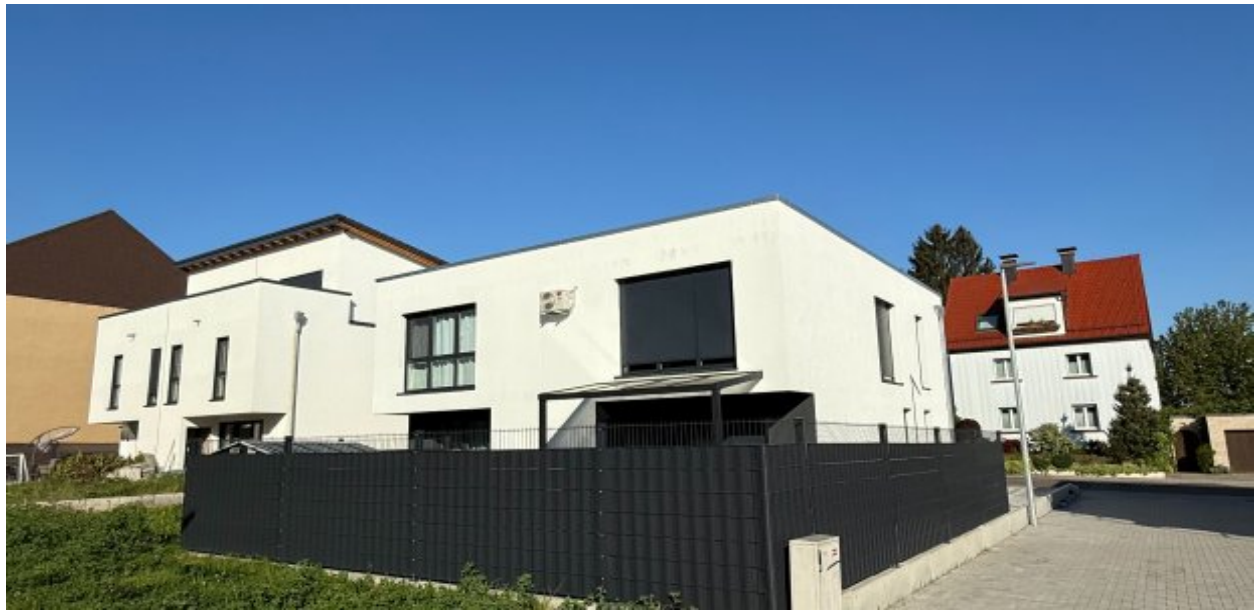


des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020 enthalten. Die Häuser werden in der Energieeffizienzklasse KfW 55 erstellt.
Mit der Installation einer Photovoltaikanlage (3,8 kWp, ohne Speicher) für rund 6.500 € lässt sich sogar die Klasse KfW 40 erreichen.
Ein weiterer Pluspunkt: Die angebotenen Doppelhaushälften sind derzeit vermietet und erzielen eine jährliche Nettokaltmiete von 18.600 €. Damit eignen sie sich sowohl als attraktives Eigenheim als auch als solide Kapitalanlage mit nachhaltiger Rendite.
Als Immobilienkäufer oder auch Interessent profitieren Sie von unserer Expertise als Immobilienmakler und von unserer langjährigen Partnerschaft zu Kreditinstituten und freiberuflichen Finanzierern. .
Aufteilung einer Doppelhaushälfte:
DHH mit ca. 123,10 m² Wfl.:
Erdgeschoss mit ca. 59,74 m² Wfl. :
- HAR
- Flur
- Gäste-WC
- Wohnen/Essen/Kochen
- Abstellraum außen
- Terrasse (1/4 x 13,7m²)

Obergeschoss mit ca. 63,36 m² Wfl.

Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Boden	Fliesen
heizungsart	Fussbodenheizung
befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Stellplatzart	Freiplatz
Dachform	Flachdach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



Lage

Die modernen Neubau-Doppelhaushälften am Jacobyberg verbinden ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung mit den Vorzügen einer zentralen Stadtlage. Das Wohngebiet zählt zu den bevorzugten Wohnadressen in Zweibrücken.
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie vielfältige Gastronomie – befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell erreichbar. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar.
Die Innenstadt von Zweibrücken, sowie das bekannte Zweibrücken Fashion Outlet sind nur einen kurzen Weg entfernt. Gleichzeitig laden die umliegenden Grünflächen, Spazier- und Radwege rund um den Jacobyberg zu Erholung und Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür ein.
Auch verkehrstechnisch überzeugt die Lage: Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist fußläufig erreichbar, und über die nahegelegene A8 und A62 sind die Städte Homburg, Saarbrücken und Kaiserslautern hervorragend angebunden.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	17.8
Warmwasser enthalten	Ja
Energieeffizenzklasse	APLUS
Primärenergieträger	Wärmepumpe



Ausstattung

- Das Dach ist als Flachdach in Stahlbetonbauweise hergestellt.
- Alle Fenster und Fenstertüren haben elektrische Rollläden in den Wohnbereichen von Erdgeschoss und Obergeschoss
- Die Außenfensterbänke sind in Aluminium farblich passend zu den Fenstern ausgeführt.
- Die Fenster werden als Kunststofffenster in der Farbe Anthrazit ausgeführt.
- Die Fenster erhalten eine 3-fach Isolierverglasung.
- Alle Wände und Decken sind weiß gestrichen. Die Decken mit zusätzlicher Malervliestapete.
- Im Bereich des Treppenaufgangs ist eine Stahlwangentreppe mit Holzstufen und Glasgeländer montiert.
- Jedes Haus ist mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe der Firma Viessmann entsprechend der Wärmebedarfsberechnung nach GEG-Nachweis ausgestattet. Die Temperatur wird über einzelraumgesteuerte Thermostate im Gebäude geregelt.
- Alle Fußböden verfügen über eine Fußbodenheizung und sind gefliest.
- Badezimmer mit großer begehbarer Dusche
- Gäste-WC
- Abstellraum im EG und OG
- Terrasse (teilweise überdacht) mit Garten.



Sonstiges

Alleinverkauf durch die Fa. Immobilia GmbH
PROVISIONSFREI !!!
Ihr Ansprechpartner : Immobilia GmbH , 66482 Zweibrücken , Poststraße 19 , Immobilienberater Luca Geßner, 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 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..



Hausansicht



Eingang



Hausansicht

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/