

TOP-LAGE - Attraktives Einfamilienhaus mit ELW und Garten in Bestlage von Zweibrücken- Ernstweiler

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%
Innencourtage	3,57%
Kaufpreis	295.000 €
Garagen	2



Objektbeschreibung

Attraktives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bester Lage von Zweibrücken-Ernstweiler
Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in begehrter Wohnlage von Zweibrücken-Ernstweiler. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 207 m².

Das Haus befindet sich auf einem ca. 660 m² großen, komplett eingezäunten Grundstück mit gepflegtem Gartenbereich. Zwei Garagen bieten ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge.

Die Immobilie ist vollständig geräumt und teilweise modernisiert, jedoch in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Raumaufteilung:

Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer und teilt sich wie folgt auf:

Obergeschoss:

Großzügiger Wohnbereich

Drei Schlafzimmer

Zwei Badezimmer

Balkon mit direktem Zugang vom Wohnbereich, Küche als auch Schlafzimmer

Untergeschoss (Einliegerwohnung):

Wohnbereich

Zwei Schlafzimmer

Küche

Direkter Zugang zum Garten von Wohnzimmer, Küche als auch zwei Schlafzimmern

Der Balkon sowie der Gartenbereich bieten viel Potenzial für eine ansprechende Gestaltung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	207 m ²
Nutzfläche	246 m ²
Grundstücksfläche	660 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1980
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig



Lage

Einkauf & Versorgung:

Das Objekt befindet sich in angenehmer und ruhiger Wohnlage von Zweibrücken im beliebten Stadtteil Ernstweiler. Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Nahversorgung: Mehrere Lebensmittelmärkte sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Ergänzende Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie Dienstleister befinden sich im direkten Umfeld und gewährleisten eine komfortable Versorgung im Alltag.

Gesundheit:

Allgemeinmediziner und Fachärzte sind in der näheren Umgebung ansässig, Apotheken befinden sich ebenfalls im direkten Umfeld. Das Nardlinikum Zweibrücken ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und sichert eine umfassende medizinische Grund- und Notfallversorgung.

Bildung:

Grundschule und Kindergärten befinden sich im direkten Umfeld von Ernstweiler. Weiterführende Schulen sowie Gymnasien stehen im Stadtgebiet von Zweibrücken zur Verfügung und sind schnell erreichbar.

Verkehr & ÖPNV:

Die Immobilie liegt in einem verkehrsberuhigten Bereich von Ernstweiler, geprägt von überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Der Hauptbahnhof Zweibrücken bietet Regionalverbindungen in die umliegenden Städte. Die Autobahn A8 ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine komfortable Anbindung in Richtung Saarbrücken, Kaiserslautern und Pirmasens – ideal für Pendler.

Entfernungen zu größeren Städten:

Saarbrücken ca. 40 km

Kaiserslautern ca. 45 km

Pirmasens ca. 20 km.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	17.03.2036
Energieverbrauchskennwert	75kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	17.03.2026
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	Gas



Ausstattung

- Teilweise modernisierter Zustand
- Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2017
- Holzfenster aus dem Baujahr (ca. 1980)
- Teilweise elektrische Rollläden
- Balkon mit direktem Zugang vom Wohnbereich
- Einliegerwohnung mit separatem Zugang zum Garten
- Zwei Garagen
- Komplett eingezäuntes Grundstück
- Großzügiger Gartenbereich
- Funktionale und gut durchdachte Raumaufteilung
- Dach aus dem Baujahr, vermutlich mit Asbest gedeckt (Sanierungsbedarf einzuplanen).



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 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 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



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Flur



Schlafzimmer



Küche



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer



Hausansicht



Heizung



Garten



Garten

Ansprechpartner

Immobilia GmbH

Poststraße 19
66482 Zweibrücken

Zentrale +49 6332 903460

Anbieter

Immobilia GmbH IVD
Poststraße 19
66482 Zweibrücken

Zentrale
Webseite

06332/903460

<https://www.facebook.com/ImmobiliaZW/>