Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

# OBERAUERBACH - Mehrgenerationenwohnen 4-ZKB mit Balkon in ruhiger Lage von Zweibrücken

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Käufer-Provision | Ja |
| Käufercourtage | 3,57% |
| Innencourtage | 3,57% |
| Kaufpreis | 140.000 € |
| Freiplätze | 2 |



## Objektbeschreibung

Attraktive Dachgeschosswohnung mit ca. 105 m² Wohn- Nutzfläche in Oberauerbach mit Balkon, großem Gartenanteil und zwei Stellplätzen
Diese großzügige Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines sehr gepflegten Dreifamilienhauses in ruhiger Lage von Zweibrücken-Oberauerbach. Auf rund ca.105 m² Wohn-Nutzfläche bietet sie ein komfortables Zuhause mit durchdachtem Grundriss. Durch die Aufteilung in zwei Wohnungen dient sie perfekt als Mehrgenerationenwohnung.
Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon mit herrlichem Ausblick ins Grüne. Dank der gelungenen Raumaufteilung stehen gleich zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung.
Die Wohnung überzeugt durch helle Wohnräume mit Holzdachliegefenstern, sowie eine Einbauküche. Zusätzlich ist die Einheit in zwei separate Wohnungen aufgeteilt, was flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet.
Ein Abstellraum vor der Wohnung, sowie ein privater Kellerraum sorgen für ausreichend Stauraum.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 105 m² |
| Anzahl Zimmer | 4 |
| Anzahl Schlafzimmer | 3 |
| Anzahl Badezimmer | 2 |
| Anzahl separate WCs | 1 |
| Stellplätze | 2 |
| Verfügbar ab | ab sofort |



## Lage

Die Wohnung befindet sich in Oberauerbach, einem beliebten Stadtteil von Zweibrücken, der sich durch seine ruhige und naturnahe Wohnlage auszeichnet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker sowie Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch größere Einkaufszentren und die Innenstadt von Zweibrücken sind nur eine kurze Autofahrt entfernt. Kindergärten, Schulen und Ärzte befinden sich ebenfalls in der Nähe.
Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene B424 sowie die A8 erreicht man schnell die umliegenden Städte wie Homburg, Pirmasens oder Saarbrücken. Auch der öffentliche Nahverkehr verbindet Oberauerbach regelmäßig mit der Innenstadt und den angrenzenden Ortschaften..

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Bad | Dusche, Wanne, Fenster |
| Boden | Fliesen, Parkett |
| befeuerung | Öl |
| Stellplatzart | Freiplatz |
| Gartennutzung | Ja |

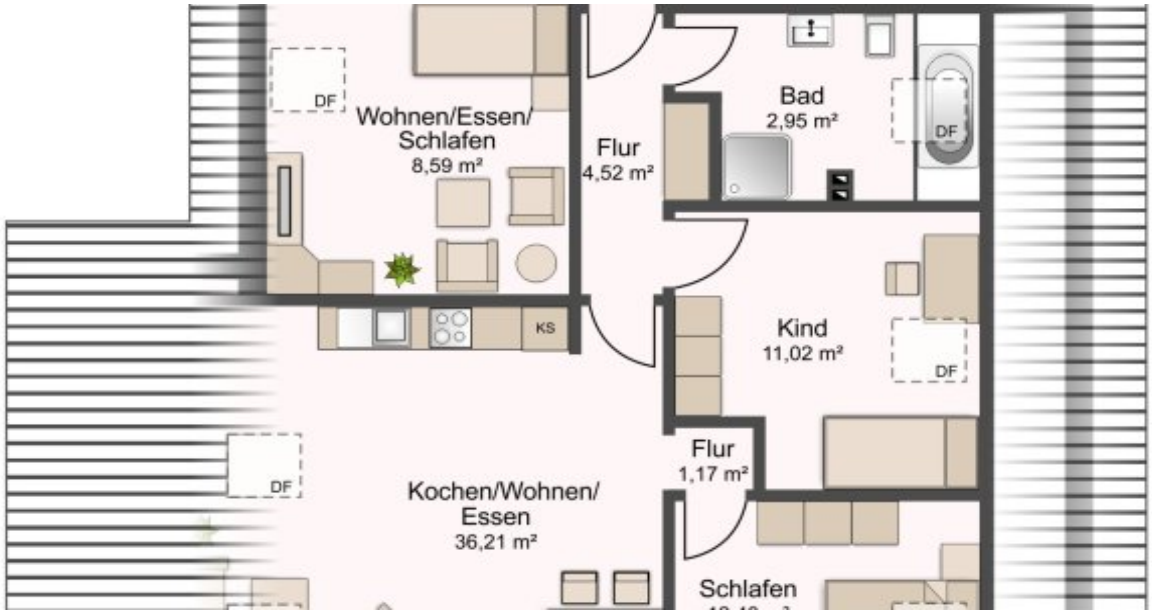


## Ausstattung

- direkt Bezugsbereit
- 2025 komplett weiß gestrichen
- Balkon mit schönem Ausblick
- Zwei Badezimmer & Gäste-WC
- Einbauküche
- Holzdachliegefenster (2026 neu eingestellt und lasiert)
- Öl- Zentralheizung aus 2001 (De Dietrich) im Keller
- Abstellraum & Kellerraum
- Gartenanteil zur Selbstnutzung
- Zwei Stellplätze
- Ruhige Wohnlage.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Bedarf |
| Gültig bis | 17.09.2035 |
| Endenergiebedarf | 237.5 |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 17.09.2025 |
| Energieeffizenzklasse | G |
| Primärenergieträger | Öl |




## 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 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..



Flur



Flur



Flur



WC



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche



Badezimmer



Flur



Badezimmer



Badezimmer



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Flur



Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer

## 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/ |