

## Neuwertige große ETW mit Balkon und Garten zum Sofortbezug in Top Lage, Sackgasse in Zweibrücken

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Courage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	249.900 €
Hausgeld	120 €
IST Periode	Monat
Freiplätze	1



### Objektbeschreibung

Traumhafte Eigentumswohnung in zentraler und ruhiger Lage von Zweibrücken – Sofort bezugsfertig. Zum Verkauf steht eine attraktive, neuwertige Eigentumswohnung mit 4 Zimmern, Küche, Bad und zusätzlichem Gäste-WC, die durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage in Zweibrücken besticht. Das im Jahr 1995 am Ende einer Sackgasse erbaute Haus bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und ist ideal für Familien, Paare oder Singles, die Wert auf Komfort und eine hochwertige Ausstattung legen.

#### Objektbeschreibung:

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den einladenden Vorräum, der den Zugang zu allen Räumen der Wohnung ermöglicht. Das großzügige, offene Wohn- und Esszimmer überzeugt durch eine ansprechende Gestaltung und direkten Zugang zu einem großen Balkon, der mit einem phänomenalen Fernblick begeistert. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen.

Auf der linken Seite befindet sich die moderne Einbauküche, die mit einer neuen, hochwertigen Ausstattung versehen ist.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	118 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Größe Balkon/Terrasse	15 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Verfügbar ab	03.07.2025



Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Rechts vom Eingang befinden sich das Eltern-Schlafzimmer, das ebenfalls Zugang zum Balkon hat, sowie das neu gestaltete Tageslicht-Badezimmer mit bodenebener Dusche. Ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, befindet sich ebenfalls in diesem Bereich.

Der Balkon ist vom Wohnzimmer, Esszimmer und Eltern-Schlafzimmer aus erreichbar und bietet einen herrlichen Ausblick – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Zur Wohnung gehört außerdem ein modernes Gäste-WC, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Im Untergeschoss des Hauses steht ein großer Abstellraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Außenbereich und Stellplatz:

Der eigene Gartenbereich sowie eine großzügige Terrasse laden zum Verweilen im Freien ein. Der zugehörige Stellplatz auf der linken Hausseite ist größer als ein Standard-Parkplatz und bietet Platz für ein Fahrzeug. Es besteht zudem die Möglichkeit, zwei kleinere Fahrzeuge dort zu parken.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja



Sie müssen nur noch Ihre Möbel einbringen und können sofort einziehen. Zur Veranschaulichung haben wir einige Möblierungsvorschläge als Vision beigefügt.

Fazit:

Diese gepflegte Eigentumswohnung verbindet zentrale Lage mit ruhigem Wohnen, moderner Ausstattung und viel Komfort. Ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Qualität und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

## Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	143.50
Baujahr lt. Energieausweis	1995
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	GAS



## Lage

### Lage:

Zweibrücken liegt im Südwesten Deutschlands, im Bundesland Rheinland-Pfalz, nahe der Grenze zu Frankreich. Die Stadt befindet sich im Pfälzerwald und ist etwa 20 km von der französischen Grenze entfernt. Die Lage bietet eine schöne Mischung aus Natur und urbanem Leben.

### Geschichte:

Zweibrücken wurde im 12. Jahrhundert erstmals erwähnt und hat eine lange Geschichte als Residenzstadt der Herzöge von Zweibrücken. Die Stadt war im Laufe der Jahrhunderte ein bedeutendes kulturelles und politisches Zentrum in der Region. Besonders bekannt ist die Stadt für das Schloss Zweibrücken, das heute noch das Stadtbild prägt.

### Infrastruktur:

Zweibrücken verfügt über eine gut ausgebauten Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen und Freizeiteinrichtungen. Die Stadt ist auch bekannt für das Outlet-Center Zweibrücken, das eine große Auswahl an Markenartikeln bietet.

### Verkehr:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien gut gewährleistet.



Die Autobahnen A8 und A62 sind in der Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Saarbrücken, Kaiserslautern und Pirmasens.  
Ärztliche Versorgung  
In Zweibrücken gibt es eine Vielzahl von Ärzten verschiedener Fachrichtungen und auch ein Krankenhaus, sowie auch Apotheken und Pflegeheime..



## Ausstattung

- + Haus: Massiv gebaut Bj. 1995 (mit 3 Wohnparteien)
- + Wohnung: 4 Zimmer, Küche, Bad, Gäste WC
- + Wohnfläche: Ca. 118m<sup>2</sup>
- + Böden: Fliesen und neuer Vinylboden
- + Fenster: Kunststofffenster 3- Fach verglast Neu 2023
- + Küche: Neue Einbauküche mit allen Geräten Neupreis 10.000€
- + Bad: Großes neues Tageslicht - Badezimmer mit bodenebener Dusche und V&B Waschtisch und Fenster mit elektrischem Rollladen. Im Badezimmer befindet sich auch der Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Zusätzlich befindet sich in der Wohnung ein ebenso neues Gäste WC.
- + Balkon: Attraktiver ca. 12m<sup>2</sup> großer Balkon mit Phänomenalem Fernblick. Der Balkon ist vom Esszimmer, Wohnzimmer und vom Eltern - Schlafzimmer erreichbar.
- + Heizung: Gas - Zentralheizung.
- + Kaminofen: Zur Wohnung gehört auch ein neuer Specksteinofen als alternative Wärmequelle.
- + Abstellraum: In der Wohnung neben der Küche befindet sich ein großer Vorrats bzw.



- + Keller: Zur Wohnung gehört ein ca 20m<sup>2</sup> großer Abstellraum im Untergeschoss.
- + Gemeinschaftswaschküche: Im Untergeschoss befindet sich auch eine Gemeinschaftswaschküche.
- + Terrasse: Hinter dem Haus gehört zur Wohnung eine ca. 15m<sup>2</sup> große Terrasse und darüber liegend noch ein Gartenanteil, welcher auch als Nutzgarten genutzt werden kann. Eine große Gemeinschaftsterrasse steht ebenso allen Parteien zur Verfügung.
- + Stellplatz: Auf der linken Hausseite befindet sich der zur Wohnung zugehörige PKW Stellplatz für 1 - 2 Fahrzeuge.



## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor.

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort und Bild und Werten stellen keine Beschaffungsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisskizzen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontakteaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen.

Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

Mit Ihrer Erstkontakteaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.





Esszimmer mit gemütlichem neuwertigem Specksteinofen



So könnte das Esszimmer modern eingerichtet aussehen



Blick auf Wohn - Esszimmer



Eingang der Wohnung mit Garderobe und Zugang zu den Räumen



Großes lichtdurchflutes Wohnzimmer



Großes Wohnzimmer mit vielen Stellmöglichkeiten



Gegenseite des Wohnzimmers mit Zugang zum Balkon



Küche mit neuer hochwertiger Einbauküche



Gegenseite der Küche



Top Modernes neues Badezimmer mit attraktivem Waschtisch



Große bodenebene Dusche mit Glasschiebe Element



Gegenseite des Badezimmers



Zugang zu den Schlafräumen und Badezimmer



Kinderzimmer oder auch Büro möglich



So könnte das Kinderzimmer modern eingerichtet aussehen



Kinder bzw. Gästezimmer



Neues modernes Gäste WC



Schlafzimmer der Wohnung



Einrichtungsbeispiel des Schlafzimmers



Gegenseite des Schlafzimmers mit Zugang zum Balkon



Großer Vorrats bzw. Abstellraum in der Wohnung



Balkonbereich vorm Esszimmer und Wohnzimmer



Balkon mit Fenomenaler Aussicht ins Grüne



Aussicht vom Balkon



Gegenseite des Balkons



Balkon mit Blick zur Terrasse der Wohnung



Zugang zur eigenen Terrasse und Garten



Ca. 15m<sup>2</sup> Terrasse



So könnte man die Terrasse modern gestalten



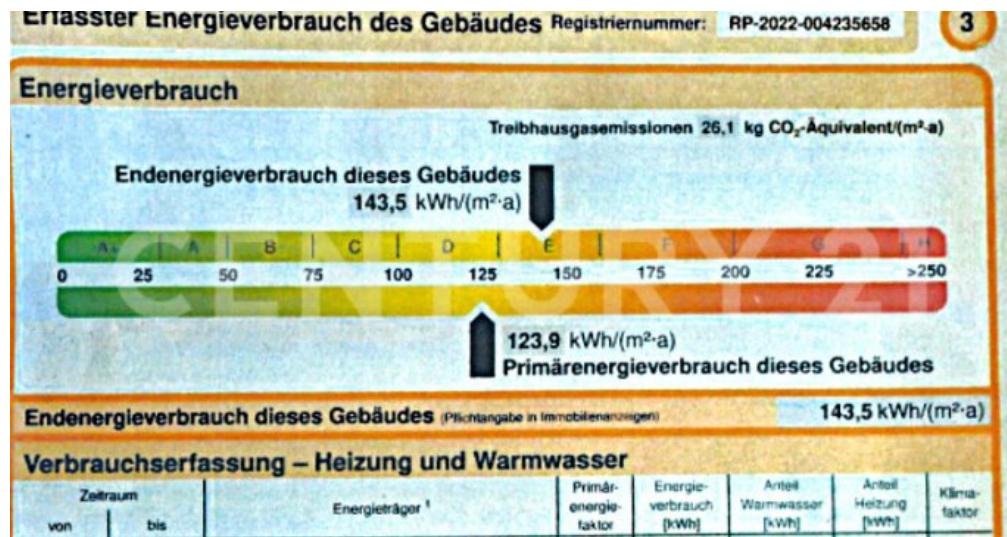
Große Gemeinschaftsterrasse für Familien oder Eigentümergeme



So könnte man die gr. Gemeinschaftsterrasse für Feste nutzen



Zusätzlicher Gartenbereich mit vielen Nutzungsmöglichkeiten



Energieausweis



**CENTURY 21**  
Homes & Castles

**MARC WERTH**  
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

✉ Sulzbachtalstraße 300, 66280 Sulzbach - Altenwald  
 🌐 [homes-castles.century21.de](http://homes-castles.century21.de)  
 ☎ 0177 - 37 67 343

Jedes CENTURY 21 Büro ist ein eigenständiges und selbständiges Unternehmen.

⦿ **FRAGEN SIE UNS NACH UNSEREM RUNDUM - SORGLOS -  
PAKET MIT LEISTUNGSGARANTIE**

Herr Werth ist Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie

## Anbieter

CENTURY21  
Hafenstraße 5  
66111 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail

0681/59095360  
[homes-castles@century21.de](mailto:homes-castles@century21.de)