

Zweibrücken

# Charmantes Zweifamilienhaus am Fasanerieberg mit traumhaftem Blick über Zweibrücken

????????? ??????????: 25419019



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 212 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 700 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25419019 - 66482 Zweibrücken

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25419019 - 66482 Zweibrücken

?? ??? ??????

|                      |                       |                 |                       |
|----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| ???????? ?????????   | 25419019              | ????? ??????    | 399.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 212 m²            | ???????????     | Käuferprovision       |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????  |                 | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????            | 10                    |                 | MwSt.) des            |
| ????????????? ???    | 6                     |                 | beurkundeten          |
| ???????????          |                       | ?????????       | Kaufpreises           |
| ???????????          | 2                     | ?????????       | ?????????             |
| ????? ?????????????  | 1960                  | ??????????????? | WC ????????????,      |
| ?????? ????????????? | 1 x ????????????      |                 | ??????,               |
|                      | ?????? ?????????????, |                 | ?????????????????     |
|                      | 1 x ????????          |                 | ?????????, ?????????? |

???????? ?????????: 25419019 - 66482 Zweibrücken

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                             |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 153.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 26.02.2035            | ??????????<br>??????????????<br>???????????                                 | E              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ???????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1960           |

??????? ???????? : 25419019 - 66482 Zweibrücken

?? ????????





??????? ???????? : 25419019 - 66482 Zweibrücken

?? ????????



??????? ?????????: 25419019 - 66482 Zweibrücken

?? ????????



??????? ?????????: 25419019 - 66482 Zweibrücken

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)





??????? ?????????: 25419019 - 66482 Zweibrücken

?? ????????



???????? ?????????: 25419019 - 66482 Zweibrücken

?? ????????

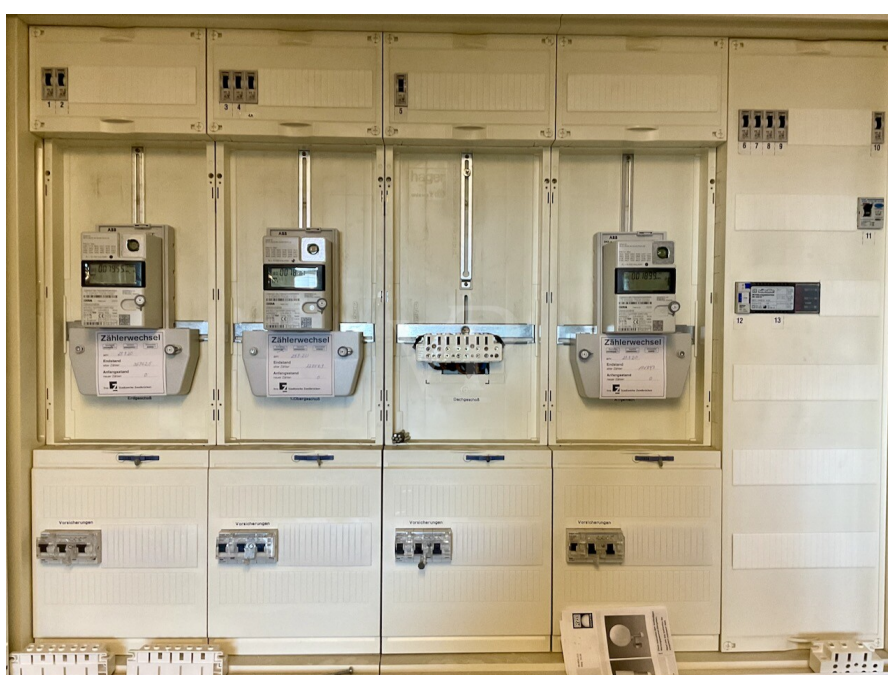


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



???????? ??: 25419019 - 66482 Zweibrücken

?? ???????



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**

**VON POLL IMMOBILIEN®**



**Geschäftsstellenleiter Erik Hofmann und sein freundliches Team**  
Immobilienmakler (IHK)

## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06332 - 90 57 477**

Shop Zweibrücken | Homburger Straße 40 | 66482 Zweibrücken | [zweibruecken@von-poll.com](mailto:zweibruecken@von-poll.com)

??????? ?????????: 25419019 - 66482 Zweibrücken

## ??? ?????? ??????????

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen dieses gepflegte Zweifamilienhaus in begehrter Wohnlage am Fasanerieberg. Das großzügige Anwesen bietet eine einzigartige Kombination aus stillvollem Wohnen mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten sowie Ruhe und Stadtnähe. Der terrassenförmig angelegte Garten bietet einen tollen Blick über die Stadt und lässt sich nach eigenen Vorstellungen gestalten.

### Einliegerwohnung im Erdgeschoss

Die separate Einheit verfügt über 2 Zimmer, Küche und Badezimmer mit Dusche sowie einen großen Balkon. Sie eignet sich ideal zur Vermietung oder für Gäste.

### Hauptwohnung im Ober- und Dachgeschoss

Die stilvoll eingerichtete Hauptwohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ein komfortables Wohnambiente. Helle, großzügige Räume teilweise mit Parkettboden, mehrere Schlafzimmer sowie ein modernes Hauptbad und ein zusätzliches Gäste-WC erfüllen höchste Wohnansprüche. Ein Highlight ist sicher die gut ausgestattete Küche welche nahtlos mit dem Wohnraum verbunden ist.

Mehrere Balkone eröffnen einen herrlichen Blick über die Stadt und laden zum Entspannen ein.

### Weitere Highlights

Ruhige, aber zentrale Lage mit guter Anbindung

Garage und Stellplatz für bequemes Parken

Großzügiger Stauraum im Kellergeschoss und Speicher

Dieses Zweifamilienhaus vereint stilvolles Wohnen mit praktischer Funktionalität und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen vorab weitere Informationen (genaue Adresse, Grundrisse und weitere Fotos) per eMail zu oder beantworten erste Fragen vorab in unserer Geschäftsstelle in Zweibrücken, Homburger Str. 40.



??????? ????????: 25419019 - 66482 Zweibrücken

??? ??? ??? ???????????

Zweibrücken ist eine kreisfreie Stadt im südwestlichen Rheinland-Pfalz, unmittelbar an der Grenze zum Saarland und unweit zu Frankreich. Die Stadt liegt im Westen der Pfalz am Rande des Pfälzerwaldes in einer landschaftlich reizvollen Umgebung mit Wäldern und landwirtschaftlich geprägten Flächen. Mit rund 34.000 Einwohnern ist Zweibrücken ein regionales Zentrum für Wohnen, Arbeiten und Freizeit und gehört zum Verdichtungsraum Saarbrücken–Kaiserslautern.

Verkehrsanbindung:

Straße: Über die Autobahnen A8 (Luxemburg–Karlsruhe) und A62 (Nonnweiler–Pirmasens) ist Zweibrücken hervorragend an das überregionale Straßennetz angebunden. Dadurch bestehen schnelle Verbindungen in die Saarbrücker Region, nach Kaiserslautern, Pirmasens sowie in Richtung Frankreich.

Bahn: Der Bahnhof Zweibrücken bietet Regionalverbindungen u. a. nach Saarbrücken, Homburg (Saar) und Pirmasens. Von Homburg aus bestehen ICE-Anschlüsse an das deutsche und europäische Fernverkehrsnetz.

ÖPNV: Ein städtisches und regionales Busnetz sichert die Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und Stadtteile.

Flughäfen: Der nächstgelegene Flughafen ist Saarbrücken-Ensheim (ca. 30 km, rund 30 Minuten Fahrzeit). Internationale Drehkreuze wie Frankfurt am Main oder Luxemburg sind in etwa 1,5 bis 2 Stunden erreichbar.

Dank dieser Verkehrsanbindung ist Zweibrücken sowohl für Pendler als auch für Unternehmen ein attraktiver Standort, der städtische Infrastruktur mit naturnahem Wohnen verbindet.

??????? ?????????: 25419019 - 66482 Zweibrücken

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 153.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ???????: 25419019 - 66482 Zweibrücken

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Erik Hofmann

---

Homburger Straße 40, 66482 Zweibrücken

Tel.: +49 6332 - 90 57 477

E-Mail: zweibruecken@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)