

Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

Gepflegtes Wohnhaus mit 3 Wohnungen in einer ruhigen Seitenstraße von Zweibrücken/Rimschweiler

???????? ??: 25419018



www.von-poll.com

???? ??: 299.000 EUR • ??: ca. 190 m² • ??: 12 • ??: 500 m²

??????? ?????????: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

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

???????? ?????????: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

?? ??? ??????

???????? ?????????	25419018	???? ?	299.000 EUR
????????	ca. 190 m²	????????	Käuferprovision
???? ?	???????????? ?		beträgt 3,57 % (inkl.
????	12		MwSt.) des
???????? ?	6		beurkundeten
????			Kaufpreises
????	3	???? ?????????	2025
???? ?????????	1963	????	????
???? ?????????	1 x ????? ?	????	????, ?
	????????, 3 x		????,
	???????? ?		????????
	????????, 2 x		????, ?
	????		

???????? ?????????: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ??????????	246.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	08.06.2035	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1963

??????? ?????????: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

?? ????????



??????? ???????? : 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

?? ????????



??????? ???????? : 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

?? ????????



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



??????? ???????: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

?? ???????



???????? ??: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

?? ???????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



??????? ?????????: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

?? ????????



VP 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



VON POLL
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

?? ????????

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/zweibruecken

??????? ?????????: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

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

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen in einer ruhigen Seitenstraße von Zweibrücken-Rimschweiler dieses gepflegte Wohnhaus mit drei Wohnungen und großem Grundstück. Ideal für zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung.

Die Wohnungen im Überblick:

Alle drei Wohnungen verfügen über einen identischen Grundriss mit Küche und Essbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro und Badezimmer sowie Balkon im Obergeschoss bzw. Terrasse im Erdgeschoss. Das Dachgeschoss wurde später ausgebaut und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Highlights:

- + Ruhige Wohnlage mit guter Anbindung
- + Fortlaufend modernisiert
- + Großzügiges Grundstück mit viel Platz zum Entspannen
- + Garage, Carport sowie 3 weitere Stellplätze

Dieses Wohnhaus vereint durchdachte Grundrisse mit solider Ausstattung und einem attraktiven Außenbereich. Eine vielseitige Immobilie, die viele Möglichkeiten eröffnet! 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.

??????? ???????: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

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

- + 2-3 Wohneinheiten möglich
- + 3 Einbauküchen
- + Garage und Carport
- + Terrasse und Balkon
- + mehrere Stellplätze
- + Kaminofen im Obergeschoss (derzeit abgemeldet)
- + Garten mit mehreren überdachten Flächen
- + Regenwasserspeicher 3x 1.000Liter
- + Keller
- + kurzfristig beziehbar
- u.v.m.

Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen

- > Heizung 2025
- > Fenster EG ca. 2022 OG&DG1990
- > Bäder EG ca. 2021, OG ca. 1998
- > Elektrik EG ca. 2021, OG&DG ca. 1998,
- > Dacherneuerung ca. 2001

??????? ?????????: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

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

Rimschweiler ist ein Stadtteil von Zweibrücken in Rheinland-Pfalz. Es grenzt im Nordwesten an Ixheim, im Westen an Althornbach und im Nordosten an Contwig

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.

??????? ?????????: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 246.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ?????????: 25419018 - 66482 Zweibrücken / Rimschweiler – Rimschweiler

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

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

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