

Zweibrücken

# Schöne Eigentumswohnung am Kreuzberg - Nähe der Fachhochschule

Objektnummer: 23419019



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

KAUFPREIS: 148.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 23419019 - 66482 Zweibrücken

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23419019 - 66482 Zweibrücken

## Auf einen Blick

Objektnummer	23419019
Wohnfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1960

Kaufpreis	148.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23419019 - 66482 Zweibrücken

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergieverbrauch	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.06.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 23419019 - 66482 Zweibrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23419019 - 66482 Zweibrücken

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 23419019 - 66482 Zweibrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23419019 - 66482 Zweibrücken

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 23419019 - 66482 Zweibrücken

## Die Immobilie



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a dark blue background. On the left, there is a graphic showing a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website interface. In the foreground, a smartphone is tilted, showing a white speech bubble with the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile) and a QR code below it. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the text reads "Finden Sie Ihre Immobilie." (Find your property.) and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." (Pre-booked search customers learn early about new real estate offers.) The website address "www.von-poll.com" is at the bottom right.

Objektnummer: 23419019 - 66482 Zweibrücken

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 23419019 - 66482 Zweibrücken

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Zweibrücken präsentiert Ihnen diese schöne Eigentumswohnung in Zweibrücken am Kreuzberg. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit zweimal 6 Parteien unweit der Fachhochschule. Sie ist ausgestattet mit einer Einbauküche inkl. Einbaugeräten. Der offene Wohn-/Essbereich ist dank der zahlreichen Fensterflächen sehr hell und einladend. Ein Balkon verläuft über die komplette Länge des Wohnzimmers und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Esstisch. Das Hauptbad ist mit hellen Fliesen ausgestattet und verfügt über eine große Dusche sowie Tageslicht. Eine weitere Dusche mit WC befindet sich im Gäste-Bad. Die 2 Schlafzimmer haben eine angenehme Größe und lassen sich flexibel nutzen. Eine Nische hinter der Wohnungstür kann wunderbar als Garderobe verwendet werden. Ergänzt werden die Räumlichkeiten durch einen großen Abstellraum in der Wohnung sowie einen abschließbaren Kellerraum. Ein absolutes Highlight ist sicherlich der offene Kamin im Wohnzimmer, welcher nicht nur für eine gemütliche Wärme sorgt, sondern auch eine alternative Heizmöglichkeit bietet. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen per eMail zu und beantworten erste Fragen per Telefon oder bei einem persönlichen Termin in unserem Shop in der Homburger Straße 40 in Zweibrücken.

Objektnummer: 23419019 - 66482 Zweibrücken

## Ausstattung und Details

- + Einbauküche
- + Badezimmer mit großer Dusche
- + Gäste-WC mit Dusche
- + offener Kamin
- + Fernwärme
- + großer Balkon
- + Parkettboden
- + zahlreiche große Fensterfläche teilw. mit Rollläden
- + abschließbarer Kellerraum
- + gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- + offener Wohn-/Essbereich

Objektnummer: 23419019 - 66482 Zweibrücken

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 23419019 - 66482 Zweibrücken

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Erik Hofmann

---

Homburger Straße 40 Zweibrücken  
E-Mail: [zweibruecken@von-poll.com](mailto:zweibruecken@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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