

**66482 Zweibrücken**

# ARCHITEKTENHAUS - beste Wohnlage - besondere Immobilie - Garten und weiter Raum rundum!



Kaufpreis  
**285.000 €**

Wohnfläche  
**200 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**7**

**Ihr Ansprechpartner**  
von Schlapp Immobilien,  
Nadia Schlapp

Heiko Kennel  
065029356658  
info@schlapp-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 200 m <sup>2</sup> |
| separate WCs        | 2                  |
| Zimmer              | 7                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 1                  |
| Badezimmer          | 1                  |
| Schlafzimmer        | 3                  |
| Stellplätze         | 3                  |
| Grundstücksfläche   | 738 m <sup>2</sup> |

## Preise & Kosten

|                         |                                          |
|-------------------------|------------------------------------------|
| Kaufpreis               | 285.000 €                                |
| Aussen-Courtage         | 3,57% des Kaufpreises<br>inkl. 19% MwSt. |
| Provision mit mit MwSt. | true                                     |

## Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1972     |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

|                                           |                              |
|-------------------------------------------|------------------------------|
| Bad                                       |                              |
| Bodenbelag                                | Marmor<br>Fliesen<br>Parkett |
| Küche                                     | Einbauküche                  |
| Dachform                                  | Satteldach                   |
| Gäste-WC                                  | ja                           |
| Rolladen                                  | ja                           |
| Befeuerung                                | Öl                           |
| Abstellraum                               | ja                           |
| Heizungsart                               | Zentralheizung               |
| Kabel / Sat-TV                            | ja                           |
| unterkellert                              | TEIL                         |
| Stellplatzart                             | Garage<br>Einzelplatz        |
| Online-ID:<br>Breitbandzugang<br>TCEFTZRM |                              |
| Ausstattungs-Kategorie                    | BK00333                      |
| Räume veränderbar                         | ja                           |

## Objekt-Titel

ARCHITEKTENHAUS - beste Wohnlage - besondere Immobilie - Garten und weiter Raum rundum!

## Lage-Beschreibung

EG (halbgeschossig):

- Eingangsbereich
- Gäste WC
- 2 Gästezimmer
- HWR

Wohn-/Essbereich (halbgeschossig):

- Wohn-/Essbereich
- Küche

**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Schlafbereich (halbgeschossig):

- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Gästezimmer
- Hauptbad mit Dusche und Wanne

DG:

- Hobbyraum
- 2 Abstellräume
- Speicher

KG:

- Kellerraum

Außen:

- Terrasse
- Garten
- Gartenhäuschen
- 2 Balkone
- Garage
- 2 Außenstellplätze

Ihr neues Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Natur Lage von ZW-Ernstweiler. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer meist fußläufiger Nähe oder wenigen Autominuten Entfernung vor.

Ernstweiler bezeichnet einen Stadtteil von Zweibrücken in Rheinland-Pfalz, der westlich der Innenstadt liegt.

Ernstweiler ist über die von der Verkehrsgesellschaft Zweibrücken betriebenen Buslinien 222 und 229 an das Nahverkehrsnetz angeschlossen. Mitten durch den Ort verläuft die Landesstraße 469. Von dieser zweigt die Kreisstraße 4 Richtung Mörsbach ab. Unmittelbar südlich des Ortes verläuft die Bundesautobahn 8 und ist vor Ort über die Anschlussstelle Zweibrücken-Ernstweiler an diese angebunden.

Unmittelbar südlich von Ernstweiler verläuft die Bahnstrecke Landau–Rohrbach, die jedoch vor Ort über keinen Bahnhof verfügt. Nächstgelegene Bahnstation ist der Zweibrücker Hauptbahnhof.

Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Lage direkt an Wald und Wiesen mit vielen Möglichkeiten zum Spazieren gehen oder Wandern.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Geht man weiter links entlang des Flurs, erreicht man ein Schlafzimmer, das ebenfalls über einen eigenen Balkon verfügt. Daneben befindet sich das Hauptbad. Das Fenster ist im Lochmauerwerk ausgeführt, sodass Licht und Belüftung vorhanden sind, man jedoch nur durch kleine Öffnungen nach außen oder innen blicken kann. Das Bad ist mit Dusche, Badewanne und einem Doppelwaschbecken ausgestattet.

Im Dachgeschoss führt auf der rechten Seite eine kleine Tür zu einem Speicherbereich. Geradeaus befindet sich ein weiterer kleiner Abstellraum unter der Dachschräge.

Auf der linken Seite liegt ein großer Raum, der bislang als Hobbyraum genutzt wurde. Er verfügt über einen Wandschrank und einen Barbereich. Am hinteren Ende des Raumes gibt es einen weiteren, niedrigen Abstellraum unter der Dachschräge, ideal zur Nutzung der sonst wenig nutzbaren Ecken.

Auf Wunsch können die vorhandenen Möbel übernommen werden.

Zusätzlich stehen eine Garage sowie zwei Außenstellplätze zur Verfügung.

Ein Haus mit viel Raum und vielen Nutzungsmöglichkeiten.

Hier ist wohnen und arbeiten unter einem Dach möglich!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ihr neues Domizil in Massivbauweise erstreckt sich über mehrere Ebenen mit teilversetzten Halbgeschossen. Es verfügt über einen Kellerbereich, ein gestaffeltes Wohngeschoss sowie ein Dachgeschoss. Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Ernstweiler, in unmittelbarer Nähe zu Zweibrücken und Pirmasens.

Zum Anwesen gehört außerdem ein Garten mit zusätzlichem Gartenhäuschen.

In Ihrem neuen Zuhause erwarten Sie pflegeleichte Bodenbeläge aus Fliesen, Marmor und Parkett.

Die Innentüren bestehen aus Holz.

Das Haus wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über das SAT-TV.

Die Internetverbindung erfolgt über LTE mit einer Geschwindigkeit von VDSL 50.000.

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

## Objektbeschreibung

---

### ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

-----

Die Architektenimmobilie mit Satteldach wurde im Jahr 1972 errichtet und seither fortlaufend modernisiert. Sie besticht durch ihren besonderen Charakter und ihre individuelle Bauweise. Das Objekt befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet und bietet eine weitgehend unverbaubare Lage mit freiem Blick auf drei Seiten. Die Wohnfläche beträgt 200 m<sup>2</sup> und erstreckt sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von 738 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss sind die Fenster einbruchssicher ausgeführt und bieten zusätzlichen Schutz. Die Immobilie ist in versetzter Bauweise errichtet. Die Halbgeschosse sind jeweils um ein halbes Stockwerk versetzt angeordnet, wodurch eine besondere Raumaufteilung entsteht.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den Eingangsbereich. Auf der rechten Seite des Flurs führt ein Zugang in einen kleineren Nebenflur. Von dort aus befindet sich auf der linken Seite ein Gäste-WC.

Folgen Sie dem Flur weiter, erreichen Sie auf der rechten Seite ein Gästezimmer, direkt daneben liegt ein weiteres Zimmer, das ebenfalls als Gästezimmer genutzt werden kann.

Am Ende des Flurs auf der linken Seite befindet sich die Waschküche bzw. der Hauswirtschaftsraum. Hier sind auch die Heizungsanlage sowie die Hauptwasserversorgung untergebracht. Zudem besteht von hier aus ein direkter Zugang in den Garten.

Vom Hauptflur aus führen sowohl eine Treppe in einen kleinen Kellerraum als auch eine Treppe hinauf in den Wohnbereich.

Dort gelangen Sie in den Essbereich, der offen gestaltet ist. Direkt angrenzend befindet sich die separate Küche mit Einbauküche. Im Wohnbereich sind eingelassene Heizkörper vorhanden. Zudem besteht von hier aus ein Zugang zur Terrasse sowie in den Garten.

Auf dem nächsten Halbgeschoss befindet sich links vom Flur ein WC. Gegenüber liegt ein Wohnzimmer, von dem aus direkt ein Gästezimmer erreichbar ist. Dieses Gästezimmer kann auch über den Flur betreten werden und bietet Zugang zu einem Balkon.

## **sonstige Angaben**

---

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil: +49 (0)179 – 698 1279

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter

<http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----

-----  
**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.



## Impressionen





































