

Exposé

Maisonette in Zweibrücken

**Lichtdurchflutete, teilbare Maisonette mit
Südbalkon&Dachterrasse, Ofen, EBK, Garage+2
Stellplätze**



Objekt-Nr. OM-431639

Maisonette

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:
Fr. Witt

66482 Zweibrücken
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1999	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	157,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	360 €	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Maisonette-Wohnung befindet sich in einem insgesamt 4-stöckigen Mehrfamilienhaus (KG, EG, 1. OG, 2. OG/DG) im 1. und 2. Obergeschoss/DG. Sie überzeugt durch ein außergewöhnlich helles Raumgefühl, großzügige Flächen und eine flexible Nutzung: Die Einheit ist grundsätzlich teilbar, wird aktuell jedoch als eine zusammenhängende Wohnung genutzt – ideal für Familien, Arbeiten & Wohnen oder Mehrgenerationenkonzepte.

Unteres Geschoss (1. OG)

Ein langer Flur führt in das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit hübschem Erker. Hier sorgt ein Pellet-Ofen für behagliche Wärme und kann beide Etagen beheizen – auch als Alternative zur regulären Heizung. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den überdachten Südbalkon. In diesem Bereich sind zudem Küchenanschlüsse vorhanden, die derzeit nicht genutzt werden.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem: 2 Schlafzimmer mit jeweils ca. 14 qm, in exklusives Badezimmer und eine Abstellkammer.

Oberes Geschoss (2. OG/DG)

Oben wartet ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich, der fließend in die offene Einbauküche übergeht. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Laut ursprünglicher Planung war hier eine Unterteilung in zwei Räume vorgesehen – bei Bedarf also weiterhin gut denkbar.

Ergänzt wird diese Etage durch 1 Badezimmer mit Dusche und Badewanne 1 Schlafzimmer mit Dachschrägen sowie eine weitere Abstellkammer.

Von der Küche aus erreichen Sie die nach Süden ausgerichtete Dachterrasse/Loggia mit phänomenaler Aussicht – ein echtes Highlight für sonnige Stunden und entspannte Abende.

Zusätzlichen Platz bietet ein Speicher unter dem Dach.

Zur Wohnung gehören außerdem ein abschließbarer Kellerraum, eine gemeinsam genutzte Waschküche sowie ein großer Gemeinschaftskeller. Im Außenbereich steht ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

Außerdem gehören zur Wohnung 2 Stellplätze sowie eine Garage. In beiden Etagen sind hochwertiges Parkett und Fliesen verlegt.

Ausstattung

Exklusives Badezimmer: Hochwertiges Material und Design, farblich abgestimmt

Pellet Ofen, der beide Etagen heizen kann

Designer Küche

Spiegel aus hochwertigem Parkett

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Viertel verbindet entspanntes Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen in die Stadt: Die Wohnung liegt in ruhiger, gepflegter Feldrandlage mit direkter Waldnähe – ideal für Familien, Hundebesitzer und alle, die gerne spazieren, joggen oder Rad fahren. Das Wohnviertel ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt, angenehm ruhig, mit wenig Verkehr und einem Spielplatz in der Nähe.

Für den Alltag ist die Infrastruktur hervorragend: Verschiedene Supermärkte, Bäckerei, Apotheke und Restaurants erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto. Auch die Anbindung ist komfortabel, die Autobahn A8 ist schnell erreichbar – praktisch für Pendler und Ausflüge in die Region. Es gibt auch eine Busanbindung.

Zweibrücken selbst bietet eine gute medizinische Versorgung mit zahlreichen Ärzten sowie einem Krankenhaus, dazu eine lebendige Innenstadt mit Fußgängerzone, Cafés, Bars und Restaurants. Zu den bekannten Highlights zählen der Rosengarten sowie die traditionsreiche Pferderennbahn – beides beliebte Ziele für Freizeit und Erholung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	159,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

