

Bruchmühlbach-Miesau

# Tradition trifft Moderne – einzigartiges Einfamilienhaus mit Garten und nachhaltiger Energielösung

*Property ID: 25199602*



PURCHASE PRICE: 440.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 487 m<sup>2</sup>

Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 25199602    |
| Living Space         | ca. 250 m²  |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 6           |
| Bedrooms             | 4           |
| Bathrooms            | 2           |
| Year of construction | 1920        |
| Type of parking      | 1 x Garage  |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 440.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2023                                                                      |
| Condition of property         | Modernised                                                                |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen                 |

Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## Energy Data

|                 |                 |                    |                      |
|-----------------|-----------------|--------------------|----------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Legally not required |
| Power Source    | Gas             |                    |                      |

Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## The property



Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## The property



Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## The property



Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## The property



Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## The property



Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## The property



Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## The property



Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## The property



Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0

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

Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## The property



**Claudia Plechawska**  
Selbstständige Immobilienberaterin  
Master of Science  
Immobilienmaklerin (IHK)

✉ claudia.plechawska@von-poll.com  
☎ 06841 1725290



## 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.: 06841 - 17 25 29 0**

Shop Homburg | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Einfamilienhaus, das historischen Charme mit modernem Wohnkomfort vereint und Raum für Lebensqualität, Familie und individuelle Träume bietet. Auf ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 487 m<sup>2</sup> großen Grundstück eröffnet sich Ihnen eine Immobilie, die durchdacht modernisiert wurde und heute eine perfekte Verbindung aus Tradition und zeitgemäßer Ausstattung darstellt.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Anbau aus dem Jahr 2014 mit rund 125 m<sup>2</sup> und eigenem Eingang. Er bietet Ihnen maximale Flexibilität – ob als Atelier, Büro, separate Wohneinheit für Familienangehörige oder als Rückzugsort mit besonderem Flair. Das helle Studio im Anbau begeistert mit seiner offenen Gestaltung und einer herrlichen Aussicht, die den Raum mit Leichtigkeit erfüllt. Hier befindet sich auch der direkte Zugang zum umschlossenen Garten und zur überdachten Terrasse – ein Ort, an dem Kinder ungestört spielen, Freunde gemeinsam grillen oder Sie selbst die Ruhe genießen können.

Das Herzstück des Anbaus ist das offene Wohnzimmer mit neuem Brennholz-Kaminofen (2023), das für behagliche Wärme sorgt. Ergänzend schafft ein zusätzlicher Pellet-Kaminofen (2023) im Vorderhaus ein gemütliches Ambiente.

Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, bietet das Haus zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ob als behagliches Schlafzimmer, Kinderzimmer oder praktisches Arbeitszimmer. Zwei moderne Badezimmer stehen zur Verfügung: eines wurde 2023 komplett erneuert und mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet, das andere ist bereits modernisiert und verfügt über Dusche und Badewanne. Stilvolle Echtholz-Dielenböden im Vorderhaus unterstreichen den besonderen Charakter der Räume. Die maßgefertigte Einbauküche aus dem Jahr 2020 überzeugt durch ihre hochwertige Verarbeitung, moderne Elektrogeräte und viel Stauraum – ein idealer Ort für gemeinsames Kochen und gesellige Abende.

Auch energetisch ist die Immobilie bestens aufgestellt: Die neu installierte Photovoltaik-Anlage mit 8 kWp und das ebenfalls 2023 erneuerte Dach sichern Ihnen eine nachhaltige und zukunftsorientierte Energieversorgung. Zudem wurden im Jahr 2014 teilweise Fenster und Stromleitungen erneuert, wodurch wichtige Bereiche des Hauses bereits modernisiert wurden. Eine Zentralheizung sorgt zusätzlich für ein stets angenehmes Raumklima.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, die Ihr Fahrzeug sicher beherbergt, und durch den Garten, der ausreichend Platz für Freizeit, Hobby und Erholung bietet.

Dieses Einfamilienhaus ist weit mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Ort zum Ankommen, zum Leben und zum Wohlfühlen. Es verbindet Tradition mit moderner Ausstattung, Flexibilität mit Komfort und bietet die perfekte Grundlage für Ihr neues Zuhause.

Wenn Sie Wert auf eine gelungene Verbindung aus Tradition und Moderne legen und eine Immobilie suchen, die sowohl durch ihren Zustand als auch durch die flexible Nutzungsmöglichkeit überzeugt, empfehlen wir Ihnen eine persönliche Besichtigung. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor. Dieser wurde beantragt.

Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## Details of amenities

- Neuer Anbau 2014 (ca. 125 m<sup>2</sup>)
- Studio mit wunderschöner Aussicht
- Hochwertige Einbauküche
- Neuer Pellet-Kaminofen & Brennholz-Kaminofen (2023)
- Echtholz Dielen Böden
- Neues Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Dacherneuerung & Photovoltaik-Anlage 8 kWp (2023)
- Garage
- Überdachte Terrasse
- Umzäunter Garten

**Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

## All about the location

Bruchmühlbach-Miesau ist eine charmante Ortsgemeinde im Landkreis Kaiserslautern in Rheinland-Pfalz, eingebettet in die malerische Landschaft des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen.

Die Gemeinde liegt strategisch günstig entlang der Autobahn A6, die eine schnelle Verbindung zu den nahegelegenen Städten Kaiserslautern (ca. 20 Minuten Fahrzeit) und Saarbrücken (ca. 30 Minuten Fahrzeit) ermöglicht. Auch die A62 ist gut erreichbar, was eine komfortable Anbindung an den Rest der Pfalz und das Saarland sicherstellt.

Für den öffentlichen Nahverkehr steht der Bahnhof in Bruchmühlbach zur Verfügung, der auf der Bahnstrecke zwischen Saarbrücken und Mannheim liegt. Die gute Zuganbindung wird durch ein Netz von Buslinien ergänzt, das Bruchmühlbach-Miesau mit weiteren Gemeinden in der Region verbindet.

Mit einer hervorragenden Infrastruktur, schnellen Verkehrsanbindungen und einer naturnahen Umgebung bietet Bruchmühlbach-Miesau sowohl Pendlern als auch Familien eine ideale Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Ort zu einem attraktiven und lebenswerten Wohnumfeld.

Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## Other information

**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.

Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carsten Cherdron

---

Stiftsplatz 5, 67655 Kaiserslautern  
Tel.: +49 631 - 41 49 989 0  
E-Mail: [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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