

Bruchmühlbach-Miesau

Tradition trifft Moderne – einzigartiges Einfamilienhaus mit Garten und nachhaltiger Energielösung

CODE DU BIEN: 25199602



PRIX D'ACHAT: 440.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 487 m²

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25199602	Prix d'achat	440.000 EUR
Surface habitable	ca. 250 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1920	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propriété



CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propriété



CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propriété



CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propriété



CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propriété



CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propriété



CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propriété



CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propriété



CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propriété



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 | www.von-poll.com/homburg

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Une première 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 m² Wohnfläche und einem ca. 487 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Détails des commodités

- Neuer Anbau 2014 (ca. 125 m²)
- 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

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carsten Cherdron

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com