

Bruchmühlbach-Miesau

Ihr Rückzugsort im Grünen - Doppelhaushälfte für die ganze Familie

Número da propriedade: 24199512

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 359.000 EUR • ÁREA: ca. 155 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.575 m²

Número da propriedade: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Numa vista geral

Número da propriedade	24199512
Área	ca. 155 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1989
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	359.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água
Certificado Energético válido até	29.10.2034
Aquecimento	Elétrico

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	31.66 kWh/m²a
Classificação energética	A
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1989

Número da propriedade: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

O imóvel



Número da propriedade: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

O imóvel



Número da propriedade: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

O imóvel



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.von-poll.com

Número da propriedade: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

O imóvel



Número da propriedade: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

O imóvel



Número da propriedade: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

O imóvel



Número da propriedade: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

O imóvel



Número da propriedade: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

O imóvel



Número da propriedade: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

O imóvel



Número da propriedade: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

O imóvel



Pietro Ramaglia
Immobilienmakler (IHK)

✉ pietro.ramaglia@von-poll.com
☎ +49 177 - 77 25 545

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.: 0631 - 414 99 89 0

Shop Kaiserslautern | Stiftsplatz 5 | 67655 Kaiserslautern | kaiserslautern@von-poll.com

Número da propriedade: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

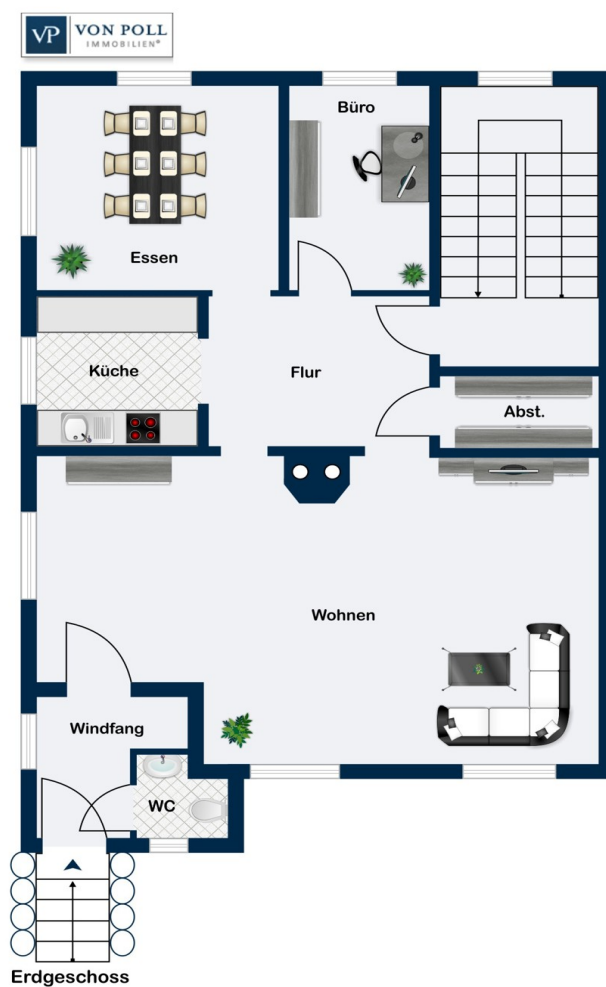
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

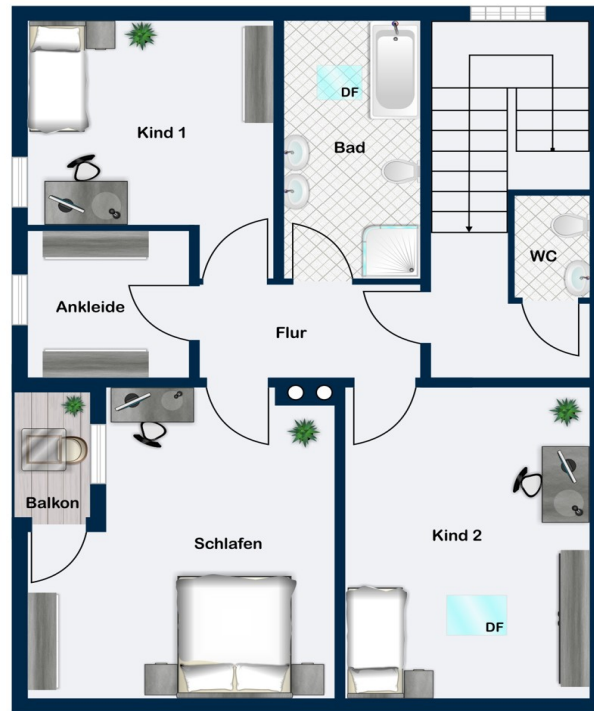
T.: +49 (0)631 - 41 49 989 0

www.von-poll.com

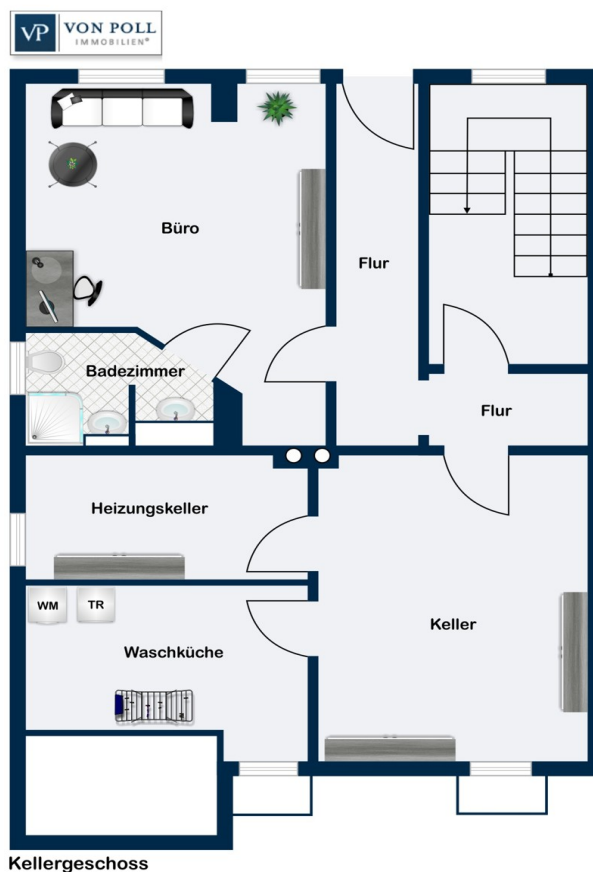
Número da propriedade: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Plantas dos pisos





Dachgeschoss



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1989 liegt in idyllischer Lage im Grünen und bietet auf ca. 155 m² Wohnfläche modernes Wohnen sowie reichlich Platz für die ganze Familie. Betreten wird die Immobilie über einen praktischen Windfang, in dem sich gleich zu Beginn ein erstes Gäste-WC befindet – ideal für Besucher und den täglichen Komfort. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer, das mit seinem gemütlichen Kaminofen zu entspannten Stunden einlädt. Die Küche mit Einbauküche und integrierten Geräten liegt direkt zwischen Wohn- und Essbereich. Dadurch wird der Übergang zwischen Kochen, Essen und Wohnen fließend gestaltet und schafft kurze Wege sowie eine einladende Atmosphäre, die gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden noch angenehmer macht. Ein zusätzliches Büro sowie ein praktischer Vorratsraum vervollständigen diese erste Ebene. Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Dachgeschoss, das drei Schlafzimmer beherbergt. Eines der Schlafzimmer bietet Zugang zu einem eigenen Balkon. Ein zusätzliches Zimmer dient als Ankleide und ist geschickt zwischen den Schlafbereichen integriert. Ein zweites Gäste-WC sowie das Hauptbadezimmer, das mit Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken und Toilette ausgestattet ist, sorgen auch auf dieser Ebene für hohen Komfort. Das Kellergeschoss ist ebenfalls über das Treppenhaus zugänglich und bietet mit einem großzügigen Zimmer ausreichend Platz für ein Büro oder einen Hobbyraum. Ein angrenzendes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette ergänzt diese Ebene ideal. Zudem stehen ein weiterer Kellerraum, eine Waschküche sowie ein Heizungsraum zur Verfügung. Der Zugang zum Innenhof und damit zu den beiden Garagen sowie dem Garten auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.575 m² ist sowohl über das Kellergeschoss als auch über die Hofeinfahrt bequem erreichbar. Zusätzlich ist die Immobilie mit einer leistungsstarken Photovoltaikanlage mit 5,75 kWp ausgestattet. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen und dem Charme dieser Doppelhaushälfte und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Detalhes do equipamento

- Luft- / Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage 5,75 kWp
- Laminatboden
- Fliesenboden
- Kamin
- Einbauküche
- Garten
- Balkon
- Innenhof
- Zwei Garagen

Número da propriedade: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 31.66 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Número da propriedade: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carsten Cherdron

Stiftsplatz 5 Kaiserslautern
E-Mail: kaiserslautern@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com