

Bruchmühlbach-Miesau

# Ihr Rückzugsort im Grünen - Doppelhaushälfte für die ganze Familie

CODICE OGGETTO: 24199512



PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.575 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24199512
Superficie netta	ca. 155 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	359.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	31.66 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.10.2034	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

CODICE OGGETTO: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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

Marktpreis	4.150€	+8,8%	512,25€	+10,9%
Marktpreis	4.150€	+8,8% <td>512,25€</td> <td>+10,9%</td>	512,25€	+10,9%
Marktpreis	4.150€	+8,8% <td>512,25€</td> <td>+10,9%</td>	512,25€	+10,9%

CODICE OGGETTO: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## La proprietà



**Pietro Ramaglia**  
Immobilienmakler (IHK)

✉ [pietro.ramaglia@von-poll.com](mailto: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](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

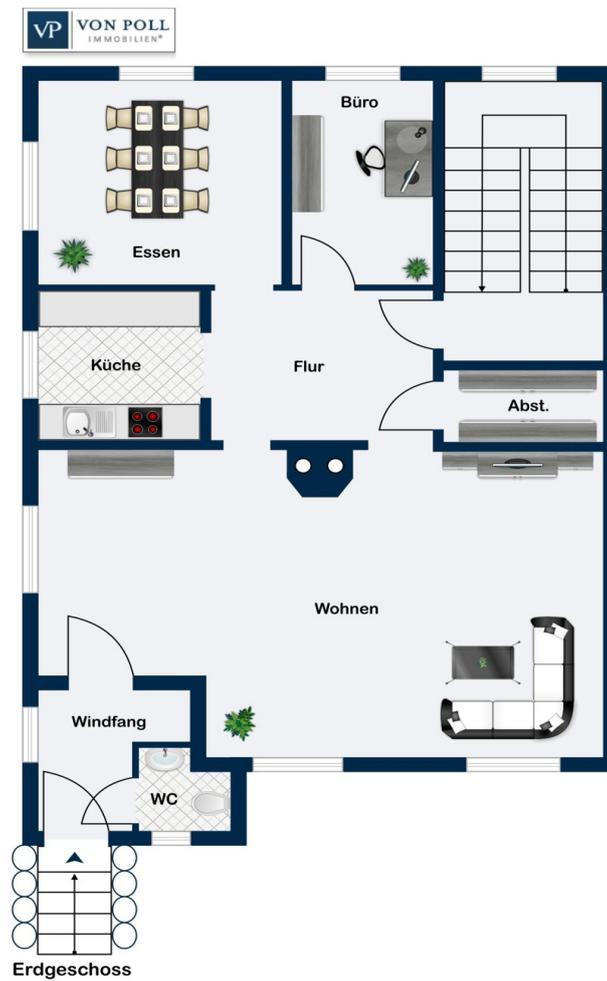
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

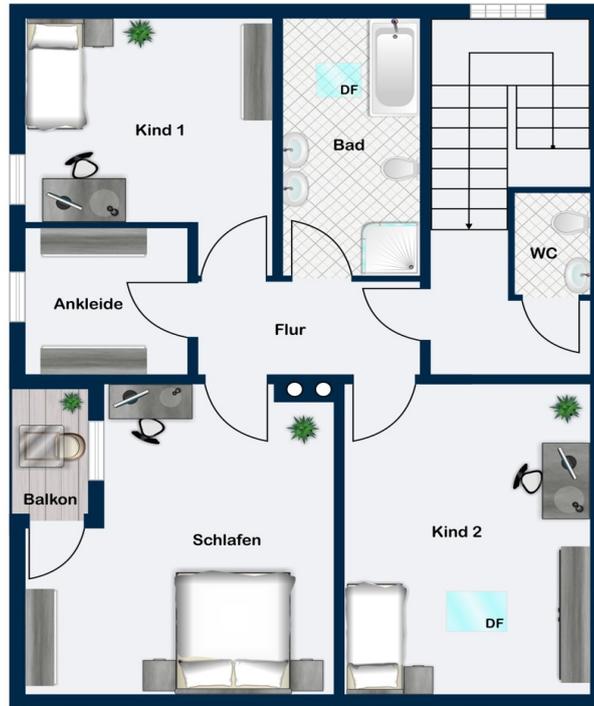
T.: +49 (0)631 - 41 49 989 0

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

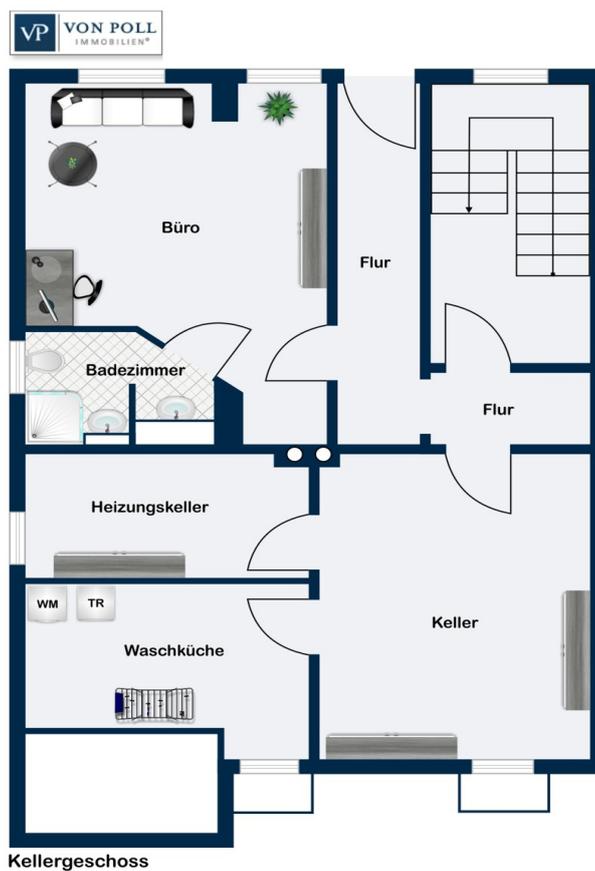
CODICE OGGETTO: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

# Planimetrie





Dachgeschoss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1989 liegt in idyllischer Lage im Grünen und bietet auf ca. 155 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 31.66 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carsten Cherdron

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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