

Brücken

Ein Haus mit Herz und Raum: Viel Platz für Ihre Zukunft auf drei Etagen

Objektnummer: 26451032



MIETPREIS: 950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 480 m²

Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Auf einen Blick

Objektnummer	26451032	Mietpreis	950 EUR
Wohnfläche	ca. 145 m²	Nebenkosten	400 EUR
Zimmer	5	Haustyp	Doppelhaushälfte
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1984	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	114.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.05.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Die Immobilie



Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Die Immobilie



Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Die Immobilie



Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Die Immobilie



Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Die Immobilie



Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Die Immobilie



Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Die Immobilie



Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Die Immobilie



Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Die Immobilie



Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Die Immobilie



Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Die Immobilie



Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Die Immobilie



Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Die Immobilie



Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Die Immobilie



Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Die Immobilie



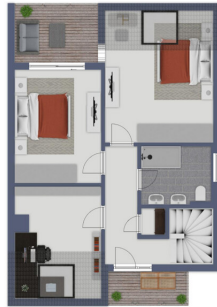
Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Die Immobilie



Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 1984 errichtete Doppelhaushälfte bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 145 Quadratmeter ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf viel Platz und eine durchdachte Raumaufteilung legen. Das Haus erstreckt sich über insgesamt drei Etagen und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender, offener Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten hell und freundlich wirkt. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum einen der Balkonen. Die angrenzende Küche ist bereits mit einer modernen Einbauküche aus dem Jahr 2022 ausgestattet. Ein praktisches Gäste-WC vervollständigt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Das Obergeschoss bildet den privaten Rückzugsbereich des Hauses. Hier befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, von denen zwei über einen gemeinsamen Zugang zum zweiten Balkon verfügen – ideal, um den ersten Kaffee des Tages im Freien zu genießen. Das modernisierte Tageslicht-Duschbad auf dieser Etage überzeugt durch ein zeitgemäßes Design. Ergänzt wird diese Etage durch einen weiteren Balkon, der direkt vom Flur aus begehbar ist.

Zusätzliches Potenzial bietet das Gartengeschoss: Neben der klassischen Waschküche und einem Zimmer mit Küchenanschlüssen findet sich hier ein weiteres Zimmer mit direktem Zugang zum Garten, welches sich hervorragend als Home-Office, Gästezimmer oder Hobbyraum eignet. Der Außenbereich umfasst einen Garten mit Grünfläche und gepflasterter Fläche sowie ein Gartenhaus. Zwei Außenstellplätze direkt am Haus rundet dieses attraktive Mietangebot ab.

Wichtiger Hinweis: Zur Veranschaulichung und Gestaltung wurden in diesem Exposé teilweise KI-generierte Bilder verwendet.

Folgende Unterlagen zur Vorlage beim Vermieter sollte jeder Mietbewerber griffbereit haben:

- Selbstauskunft (erhalten Sie von uns)
- aktuelle Einkommensnachweise
- Mietschuldenfreiheitserklärung Ihres Vorvermieters oder Nachweis der bisher selbst genutzten Immobilie (z.B. Grundsteuerbescheid)
- aktuelle Schufa-Auskunft
- Ausweiskopie

ACHTUNG!!! Zum Abschluss eines Mietvertrages ist eine erfolgreiche Bonitätsprüfung erforderlich!!!

Möchten Sie Ihr neues Zuhause kennenlernen? Gerne zeigen wir Ihnen die Details dieser gepflegten Doppelhaushälfte bei einem persönlichen Termin vor Ort. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Ausstattung und Details

Highlights dieser Doppelhaushälfte:

- + **moderne Einbauküche (2022) bereits vorhanden**
- + **praktische Gäste-WC im Erdgeschoss**
- + **modernes Tageslicht-Duschbad im Obergeschoss und ein weiteres Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Dusche**
- + **PKW-Stellplatz direkt neben dem Haus**
- + **Gartenhaus mit gepflasteter Fläche davor und Grünfläche**
- + **3 Balkone**
- + **u.v.m...**

Raumaufteilung dieser Doppelhaushälfte:

Erdgeschoss:

- 1 offener Wohn-Essbereich mit Zugang zu Balkon (Loggia)**
- 1 Küche mit Einbauküche**
- 1 Gäste-WC**
- 1 Balkon (Loggia)**

Dachgeschoss:

- 3 Schlafzimmer, 2 davon mit Zugang zu einem Balkon (Loggia)**
- 1 Tageslicht-Duschbad**
- 1 Balkon**

Gartengeschoss:

- 1 Waschküche**
- 1 Zimmer mit Zugang zum Garten**
- 1 Raum mit Küchenanschlüssen**
- 1 Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Dusche**

Außerhalb der Immobilie:

- kleiner Vorgarten**
- Garten mit Gartenhaus hinter dem Haus**
- 2 PKW-Stellplätze**

Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Alles zum Standort

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend, die dennoch durch ihre zentrale Position innerhalb der Gemeinde überzeugt. Brücken selbst liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Landkreises Birkenfeld und gilt als Geheimtipp für Menschen, die eine hohe Lebensqualität fernab von städtischer Hektik suchen.

Die unmittelbare Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein: Ob ausgiebige Wanderungen, Radtouren oder entspannte Spaziergänge – Naturliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten. Die dörfliche Gemeinschaft in Brücken ist geprägt von einem herzlichen Miteinander und schafft ein sicheres, angenehmes Umfeld, das besonders für Familien und Ruhesuchende ideal ist.

Trotz der idyllischen Lage ist die Infrastruktur hervorragend. Geschäfte des täglichen Bedarfs, lokale Dienstleister sowie soziale Einrichtungen sind bequem und schnell erreichbar. Auch für Pendler ist der Standort optimal gewählt: Über die gut ausgebauten regionalen Verkehrswege sind die nahegelegenen Städte Birkenfeld und Idar-Oberstein in kurzer Zeit erreichbar. Somit vereint diese Adresse auf perfekte Weise den Traum vom entspannten Wohnen im Grünen mit der notwendigen Nähe zur regionalen Infrastruktur und Arbeitsplätzen.

Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26451032 - 55767 Brücken

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Annabella Jones-Nußbaum

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein

Tel.: +49 6781 - 56 38 202

E-Mail: idar-oberstein@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com