

Bruchmühlbach-Miesau

Tradition meets modernity – a unique detached house with garden and sustainable energy solution

Property ID: 25199602



PURCHASE PRICE: 440.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 487 m²

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 m ²
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	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	191.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.10.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1915

Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

The property



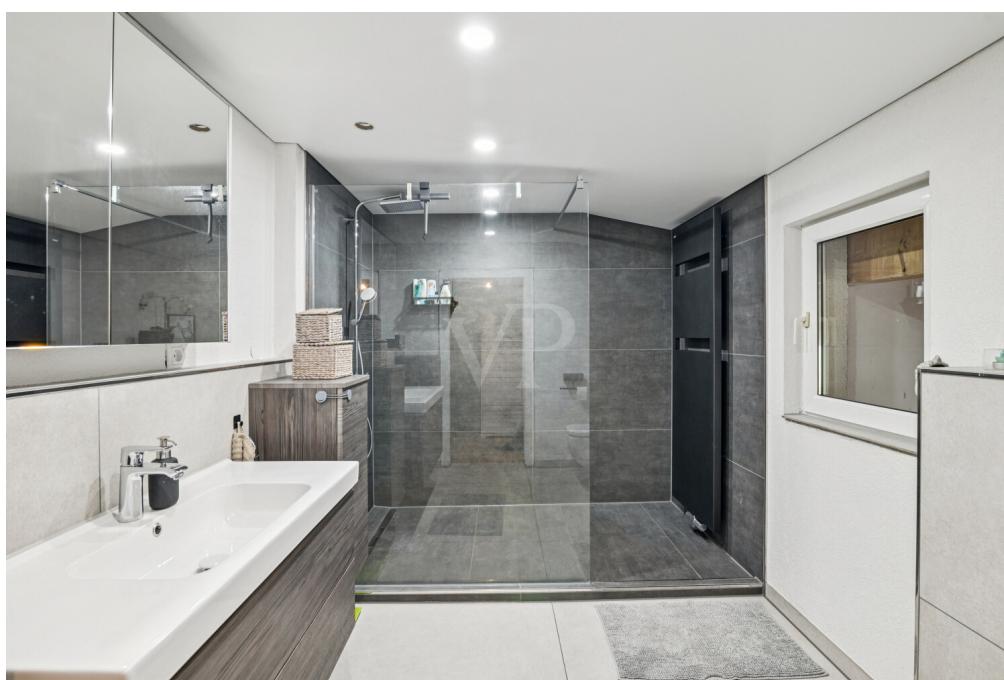
Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

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



Pietro Ramaglia

Selbstständiger Immobilienberater
Immobilienmakler (IHK)
Immobilienbewerter (IHK)

✉ pietro.ramaglia@von-poll.com

📞 0177 77 25 545

Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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.

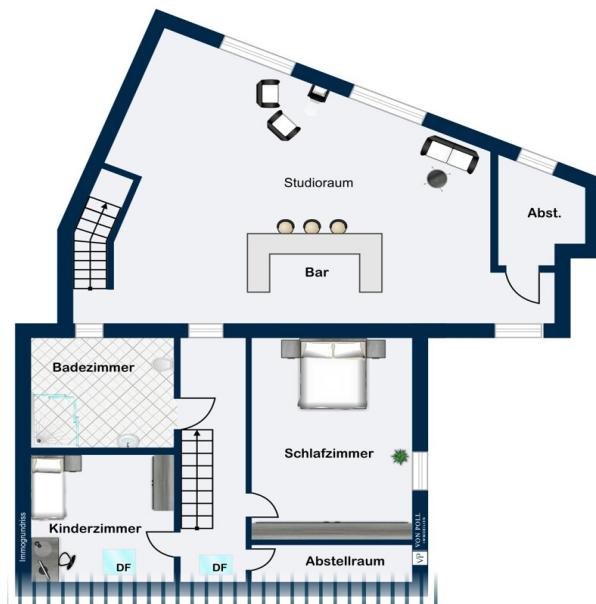
T.: 06841 - 17 25 29 0

Shop Homburg | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | homburg@von-poll.com | www.von-poll.com/homburg

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

Welcome to your new home – a detached house that combines historic charm with modern living comfort, offering space for quality of life, family, and individual dreams. On approximately 250 m² of living space and a plot of approximately 487 m², you'll find a thoughtfully modernized property that now perfectly blends tradition with contemporary amenities. A particular highlight is the spacious extension of around 125 m² with its own entrance. It offers maximum flexibility – whether as a studio, office, separate living unit for family members, or a retreat with a special flair. The bright studio in the extension impresses with its open layout and magnificent views that fill the space with a sense of lightness. Here you'll also find direct access to the enclosed garden and covered terrace – a place where children can play undisturbed, friends can barbecue together, or you can simply enjoy the peace and quiet. The heart of the extension is the open-plan living room with a new wood-burning stove (installed in 2023), which provides cozy warmth. In addition, a pellet stove (installed in 2023) in the front house creates a cozy atmosphere. With a total of six rooms, including four bedrooms, the house offers numerous possibilities for individual design – whether as a comfortable master bedroom, children's room, or practical study. Two modern bathrooms are available: one was completely renovated in 2023 and equipped with a walk-in shower, while the other has already been modernized and features a shower and bathtub. Stylish hardwood floors in the front house underscore the special character of the rooms. The custom-made fitted kitchen from 2020 impresses with its high-quality workmanship, modern appliances, and ample storage space – an ideal place for cooking together and enjoying convivial evenings. The property is also ideally positioned in terms of energy efficiency: The newly installed 8 kWp photovoltaic system and the roof, also renewed in 2023, ensure a sustainable and future-proof energy supply. Furthermore, some windows and electrical wiring were replaced in 2014, thus modernizing important areas of the house. Central heating ensures a consistently pleasant indoor climate. A garage provides secure parking for your vehicle, and the garden offers ample space for leisure, hobbies, and relaxation. This detached house is far more than just a place to live – it's a place to arrive, to live, and to feel at home. It combines tradition with modern amenities, flexibility with comfort, and provides the perfect foundation for your new home. If you value a successful blend of tradition and modernity and are looking for a property that impresses with both its condition and its flexible usage possibilities, we recommend a personal viewing. We would be happy to provide you with further information and arrange a viewing appointment. An energy performance certificate was not available at the time of publication but has been applied for.

Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Details of amenities

- Neuer Anbau ca. 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

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 Zugangsbildung 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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 191.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1915.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carsten Cherdron

Fruchthallstraße 11, 67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 - 41 49 989 0

E-Mail: kaiserslautern@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com