

Bruchmühlbach-Miesau

La tradición se une a la modernidad: una casa unifamiliar única con jardín y solución energética sostenible

Número de propiedad: 25199602



PRECIO DE COMPRA: 440.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 250 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 487 m²

Número de propiedad: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

De un vistazo

Número de propiedad	25199602
Superficie habitable	ca. 250 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1920
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	440.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	19.10.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	191.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1915

Número de propiedad: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propiedad



Número de propiedad: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propiedad



Número de propiedad: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propiedad



Número de propiedad: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propiedad



Número de propiedad: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propiedad



Número de propiedad: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propiedad



Número de propiedad: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propiedad



Número de propiedad: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propiedad



Número de propiedad: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propiedad



Pietro Ramaglia
Selbstständiger Immobilienberater
Immobilienmakler (IHK)
Immobilienbewerter (IHK)

✉ pietro.ramaglia@von-poll.com
☎ 0177 77 25 545

Número de propiedad: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propiedad

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)6841 - 17 25 29 0

www.von-poll.com



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

Número de propiedad: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Una primera impresión

Bienvenido a su nuevo hogar: una casa unifamiliar que combina el encanto histórico con la comodidad de una vida moderna, ofreciendo espacio para la calidad de vida, la familia y sus sueños individuales. En aproximadamente 250 m² de superficie habitable y una parcela de aproximadamente 487 m², encontrará una propiedad cuidadosamente modernizada que ahora combina a la perfección tradición con comodidades contemporáneas. Una característica destacada es la espaciosa ampliación de unos 125 m² con entrada independiente. Ofrece máxima flexibilidad, ya sea como estudio, oficina, vivienda independiente para familiares o un refugio con un toque especial. El luminoso estudio en la ampliación impresiona por su distribución abierta y sus magníficas vistas que llenan el espacio de luminosidad. Aquí también encontrará acceso directo al jardín cerrado y a la terraza cubierta, un lugar donde los niños pueden jugar sin interrupciones, los amigos pueden hacer barbacoas juntos o simplemente disfrutar de la paz y la tranquilidad. El corazón de la ampliación es el salón diáfano con una nueva estufa de leña (instalada en 2023), que proporciona una acogedora calidez. Además, una estufa de pellets (instalada en 2023) en la casa principal crea un ambiente acogedor. Con un total de seis habitaciones, incluyendo cuatro dormitorios, la casa ofrece numerosas posibilidades de diseño individual, ya sea como un cómodo dormitorio principal, una habitación infantil o un práctico estudio. Hay dos modernos baños disponibles: uno, completamente renovado en 2023 y equipado con ducha a ras de suelo, mientras que el otro, ya modernizado, cuenta con ducha y bañera. Los elegantes suelos de madera noble en la casa principal realzan el carácter especial de las estancias. La cocina, hecha a medida en 2020, impresiona por su alta calidad de acabado, sus modernos electrodomésticos y su amplio espacio de almacenamiento: un lugar ideal para cocinar juntos y disfrutar de agradables veladas. La propiedad también goza de una ubicación ideal en términos de eficiencia energética: el sistema fotovoltaico de 8 kWp recién instalado y el tejado, también renovado en 2023, garantizan un suministro de energía sostenible y con garantía de futuro. Además, en 2014 se cambiaron algunas ventanas y el cableado eléctrico, modernizando así importantes zonas de la casa. La calefacción central garantiza un clima interior siempre agradable. Un garaje ofrece aparcamiento seguro para su vehículo, y el jardín ofrece amplio espacio para el ocio, las aficiones y la relajación. Esta casa unifamiliar es mucho más que un simple lugar para vivir: es un lugar para llegar, vivir y sentirse como en casa. Combina tradición con comodidades modernas, flexibilidad y confort, y proporciona la base perfecta para su nuevo hogar. Si valora una acertada combinación de tradición y modernidad y busca una propiedad que impresione tanto por su estado como por sus múltiples posibilidades de uso, le recomendamos una visita personal. Estaremos encantados de proporcionarle más

información y concertar una cita para visitarla. El certificado de eficiencia energética no estaba disponible en el momento de la publicación, pero ya se ha solicitado.

Número de propiedad: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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 de propiedad: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Carsten Cherdrón

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com