

Bruchmühlbach-Miesau

Quand tradition et modernité se rencontrent – une maison individuelle unique avec jardin et solution énergétique durable

CODE DU BIEN: 25199602



PRIX D'ACHAT: 440.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 487 m²

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25199602
Surface habitable	ca. 250 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1920
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	440.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	19.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	191.70 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1915

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propriété



CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propriété



CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propriété



CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propriété



CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propriété



CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propriété



CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propriété



CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propriété



CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propriété



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

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

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison individuelle, alliant charme historique et confort moderne, offrant un espace idéal pour une vie de famille épanouie et la réalisation de vos rêves. Sur environ 250 m² habitables et un terrain d'environ 487 m², vous découvrirez une propriété modernisée avec soin, qui marie harmonieusement tradition et confort contemporain. Son atout majeur est l'extension spacieuse d'environ 125 m² avec entrée indépendante. Elle offre une grande flexibilité d'aménagement : studio, bureau, logement indépendant pour la famille ou refuge unique. Le studio lumineux de l'extension séduit par son agencement ouvert et ses vues magnifiques qui baignent l'espace d'une douce lumière. Vous y trouverez également un accès direct au jardin clos et à la terrasse couverte, un lieu où les enfants peuvent jouer en toute sécurité, où les amis peuvent se retrouver pour un barbecue ou simplement profiter du calme. Le cœur de l'extension est le séjour ouvert, agrémenté d'un poêle à bois neuf (installé en 2023) qui diffuse une chaleur agréable. De plus, un poêle à granulés (installé en 2023) dans la maison principale crée une ambiance chaleureuse. Avec un total de six pièces, dont quatre chambres, la maison offre de nombreuses possibilités d'aménagement personnalisé : suite parentale confortable, chambre d'enfants ou bureau fonctionnel. Deux salles de bains modernes sont disponibles : l'une a été entièrement rénovée en 2023 et est équipée d'une douche à l'italienne, tandis que l'autre a déjà été modernisée et dispose d'une douche et d'une baignoire. L'élégant parquet de la maison principale souligne le caractère unique des pièces. La cuisine aménagée sur mesure, datant de 2020, impressionne par sa finition haut de gamme, ses appareils électroménagers modernes et ses nombreux rangements : un lieu idéal pour cuisiner ensemble et passer d'agréables soirées. La propriété bénéficie également d'une excellente performance énergétique : le système photovoltaïque de 8 kWc, récemment installé, et la toiture, également rénovée en 2023, garantissent un approvisionnement énergétique durable et pérenne. Par ailleurs, certaines fenêtres et le câblage électrique ont été remplacés en 2014, modernisant ainsi des espaces importants de la maison. Le chauffage central assure un confort thermique optimal et constant. Un garage vous permet de garer votre véhicule en toute sécurité, et le jardin offre un vaste espace pour vos loisirs, vos passe-temps et votre détente. Cette maison individuelle est bien plus qu'un simple lieu de vie : c'est un lieu où il fait bon vivre et se sentir chez soi. Elle allie tradition et confort moderne, flexibilité et bien-être, et constitue le point de départ idéal pour votre nouvelle vie. Si vous appréciez ce mariage réussi entre tradition et modernité et recherchez une propriété qui vous séduira par son état et ses nombreuses possibilités d'aménagement, nous vous recommandons une visite. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite. Le diagnostic de performance énergétique n'était pas disponible

au moment de la publication, mais une demande a été faite.

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carsten Cherdrón

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com