

Brücken

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

**CODE DU BIEN: 26451032**



**PRIX DE LOYER: 950 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 480 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken**

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

**CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26451032</b>
Surface habitable	<b>ca. 145 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>5</b>
Chambres à coucher	<b>3</b>
Salles de bains	<b>2</b>
Année de construction	<b>1984</b>
Place de stationnement	<b>2 x surface libre</b>

Prix de loyer	<b>950 EUR</b>
Coûts supplémentaires	<b>400 EUR</b>
Type de bien	<b>Maisons jumelles</b>
État de la propriété	<b>Modernisé</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation finale d'énergie	<b>114.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>06.05.2036</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1984</b>

CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken

## La propriété



CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken**

## Une première impression

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!**

**CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken**

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26451032 - 55767 Brücken**

## Contact

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

**Annabella Jones-Nußbaum**

---

**Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein**

**Tel.: +49 6781 - 56 38 202**

**E-Mail: [idar-oberstein@von-poll.com](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)**

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

---

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