

Bruchmühlbach-Miesau

? ????????? ????????? ??? ?????????????????? – ??? ??????????
????????????????? ?? ?????? ??? ?????????? ?????????????? ??????

????????? ??????????: 25199602



???? ??????: 440.000 EUR • ??????????: ca. 250 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 487 m²

??????? ???????: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ?????????
- ?????? ?????????
- ??? ?????? ?????????
- ?????????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????? ?????????????
- ?????????????? ?????????????

?????? ??????: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

?? ??? ?????

?????? ????????	25199602
?????????	ca. 250 m ²
????? ??????	????????????? ?????
???????	6
????????? ???	4
?????????	
?????????	2
???? ??????????	1920
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	440.000 EUR
?????	???????????
	?????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2023
????????? ????????????	??????
??????	???????, ????, ????, ?????????????? ???????

?????? ??????: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

?????????? ????????

????????? ??????????	????????? ??????????
????? ??????????	?????
?????????? ????????????????? ?????? ???	19.10.2035
????? ??????????	?????

?????????????? ??????????	BEDARF
?????? ?????? ??????????	191.70 kWh/m ² a
????????? ????????????? ??????????	F
????? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ?????????????????	1915

??????? ???????: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

?? ???????



??????? ??????: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

?? ???????



??????? ???????: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

?? ???????



??????? ???????: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

?? ???????



??????? ???????: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

?? ???????



??????? ???????: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

?? ???????



??????? ???????: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

?? ???????



??????? ???????: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

?? ???????



??????? ???????: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

?? ???????



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

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

??????? ??????: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



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

??????? ???????: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ????????. ?? ?? ????? ???, ???
???????? ?? ??????????? ?? ????????? ?? ????????????

??????? ???????: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

??? ????? ?????????

[illegible]

??????? ???????: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

?????????????? ??? ????????

- 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

??????? ???????: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

??? ??? ??? ?????????

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.

?????? ??????: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

????? ???????????

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.

?????? ??????: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

????????? ???????????

?? ??????????? ???????????, ????????????? ?? ?? ??????? ??????????? ??:

Carsten Cherdron

Fruchthallstraße 11, 67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 - 41 49 989 0

E-Mail: kaiserslautern@von-poll.com

???? ????????? ??????? ?? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com