

Ramstein-Miesenbach

## Gepflegtes Reihenmittelhaus in sehr guter Lage - zur Kapitalanlage oder Eigennutzung

????????? ??????????: 26199002



???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 170 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 270 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 26199002 - 66877 Ramstein-Miesenbach

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

???????? ??????????: 26199002 - 66877 Ramstein-Miesenbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	26199002	????? ???????	395.000 EUR
????????????	ca. 170 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
????????????? ???	4		beurkundeten
????????????		????? ??????????????	Kaufpreises
???????????	2	????? ??????????????	2026
????? ??????????????	2000	?????????	???????
?????? ??????????????	2 x ?????????????	?????????????	????????, WC
	?????? ??????????????		?????????????, ??????,
			?????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 26199002 - 66877 Ramstein-Miesenbach

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	???????? ??????? ????????????	98.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	28.01.2036	???????????? ?????????????? ??????????	C
????? ????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2000

??????? ?????????: 26199002 - 66877 Ramstein-Miesenbach

?? ????????



??????? ???????? : 26199002 - 66877 Ramstein-Miesenbach

?? ????????





???????? ?????: 26199002 - 66877 Ramstein-Miesenbach

?? ???????

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a laptop, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. A large QR code is prominently displayed on the smartphone screen. The text on the right side of the advertisement reads: "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The Von Poll Immobilien logo is at the top right, and the website address "www.von-poll.com" is at the bottom right.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ???????? : 26199002 - 66877 Ramstein-Miesenbach

?? ????????





??????? ???????? : 26199002 - 66877 Ramstein-Miesenbach

?? ????????



??????? ?????????: 26199002 - 66877 Ramstein-Miesenbach

?? ????????



??????? ?????????: 26199002 - 66877 Ramstein-Miesenbach

?? ????????



??????? ???????? : 26199002 - 66877 Ramstein-Miesenbach

?? ????????





??????? ?????????: 26199002 - 66877 Ramstein-Miesenbach

?? ????????



**Carsten Cherdron**  
Geschäftsstelleninhaber VON POLL IMMOBILIEN  
Homburg & Kaiserslautern

✉ carsten.cherdron@von-poll.com  
☎ 06841 - 1725290



??????? ?????????: 26199002 - 66877 Ramstein-Miesenbach

?? ????????



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreisermittlung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0631 - 41 49 989 0**

Partner-Shop Kaiserslautern | Fruchthallstraße 11 | 67655 Kaiserslautern | [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com) | [www.von-poll.com/kaiserslautern](http://www.von-poll.com/kaiserslautern)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

**T.: +49 (0)631 - 41 49 989 0**

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

???????? ??: 26199002 - 66877 Ramstein-Miesenbach

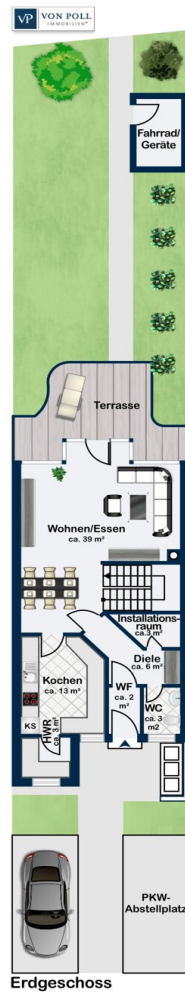
?? ???????

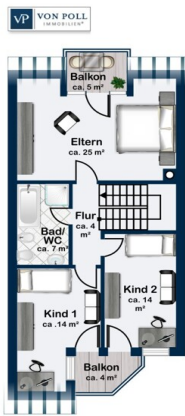


Dachgeschoss

??????? ?????????: 26199002 - 66877 Ramstein-Miesenbach

???????





Obergeschoss

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

??????? ?????????: 26199002 - 66877 Ramstein-Miesenbach

## ??? ?????? ?????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus, eingebettet in einem idyllischen Wohngebiet, bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Ruhe und Komfort. Erbaut im Jahr 2000, erstreckt sich diese Immobilie über zwei Geschosse sowie ein Dachgeschoss, das zusätzlichen Wohnraum für Ihre individuellen Bedürfnisse schafft.

Diese Objekt verfügt über ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 4 Schlafzimmern und befindet sich auf einem ca. 270 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das Haus eignet sich hervorragend sowohl als Renditeobjekt für Kapitalanleger als auch zum Eigennutz für eine Familie.

Die Immobilie empfängt Sie mit einem Eingangsbereich, der direkten Zugang zum Herzstück des Hauses bietet: dem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Dieser zentrale Raum ist mit Terrakotaböden ausgestattet und verfügt über bodentiefe Fensterelemente, die für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgen und reichlich Tageslicht hereinlassen. Die Gartenterrasse grenzt direkt an diesen schönen und offenen Wohnbereich an. Die geschlossene Küche ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet. Ein Hauswirtschaftsraum sorgt für zusätzlichen Stauraum sowie die Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner. Ein angrenzendes Gäste WC und den Hausanschlussraum rundet diese Ebene ab und ergänzt die funktionale Ausstattung des Hauses auf ideale Weise.

Das Obergeschoss erreichen Sie über eine offene, moderne Stahlholztreppe. Hier erwarten Sie drei Schlafzimmer, die durch ihren Parkettboden und die charmanten Dachschrägen ein gemütliches Flair ausstrahlen. Das angrenzende Badezimmer mit Wanne und Dusche erweitert diese zweite Schlafebene. Die Schlafzimmer verfügen zudem über Balkone, von dem aus Sie einen herrlichen Blick in den Garten oder zur Strassenfront genießen können.

Das Dachgeschoss bietet zusätzlich ein Schlafzimmer/Gästezimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Durch die schöne Dachgaube wird das Schlafzimmer mit natürlichem Licht durchflutet, dass ein helles und freundliches Ambiente schafft. Die angenehme Raumhöhe und die Aussicht auf die Umgebung machen dieses Dachgeschoss zu einer attraktiven und vielseitigen Ebene.



Das Grundstück umfasst ca. 270 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen eine private Oase, die durch dichte Bepflanzung rundum nicht einsehbar ist. Hier können Sie Ihre Freizeit in völliger Privatsphäre genießen und entspannen.

Energetisch wurde das Haus 2026 aufgewertet mit dem Einbau einer neuen Gasheiztherme.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 26199002 - 66877 Ramstein-Miesenbach

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

- neue Gasbrennwertheizung Bj 2026
- Maleranstrich weiß, komplett innen 2026
- Einbauküche
- Parkettboden
- Fliesenboden
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- bodentiefe Fensterelemente
- Kunststofffenster doppelverglast
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne im Obergeschoss
- Badezimmer mit Dusche im Dachgeschoss
- Gäste WC
- Idyllischer Garten
- Terrasse
- 2 Balkone
- 2 PKW Stellplätze

??????? ?????????: 26199002 - 66877 Ramstein-Miesenbach

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

Diese landschaftliche Lage macht Ramstein-Miesenbach zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die Naturverbundenheit und Ruhe schätzen, gleichzeitig aber nicht auf die Nähe zu urbanen Zentren verzichten möchten.

Die Nähe zu Kaiserslautern, einer der größten Städte der Region, bringt zusätzliche Vorteile. Kaiserslautern ist in etwa 15 Minuten mit dem Auto oder dem Zug erreichbar und bietet zahlreiche Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Bildungsinstitutionen und kulturelle Angebote. Diese Nähe zu einer größeren Stadt erhöht die Attraktivität von Ramstein-Miesenbach als Wohnort, insbesondere für Familien und Berufspendler.

Ramstein-Miesenbach ist über die Autobahn A6, die in unmittelbarer Nähe verläuft, hervorragend erreichbar. Diese Autobahn verbindet die Stadt mit wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie Saarbrücken im Westen und Mannheim im Osten. Die nahegelegene Bundesstraße B270 bietet zusätzliche Verbindungen zu umliegenden Orten und erleichtert die regionale Mobilität.

??????? ?????????: 26199002 - 66877 Ramstein-Miesenbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.1.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 98.40 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ?????????: 26199002 - 66877 Ramstein-Miesenbach

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

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

Carsten Cherdron

Fruchthallstraße 11, 67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 - 41 49 989 0

E-Mail: [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

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

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