

Bruchmühlbach-Miesau

# Hagyomány és modernitás találkozása – egyedi családi ház kerttel és fenntartható energiamegoldással

VP azonosító: 25199602



VÉTELÁR: 440.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 250 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 487 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25199602   |
| Hasznos lakótér       | ca. 250 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 6          |
| Hálósobák             | 4          |
| Fürdoszobák           | 2          |
| Építés éve            | 1920       |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 440.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2023                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Korszerusített                                                                        |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Terasz, Kandalló,<br>Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha                   |

VP azonosító: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 19.10.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 191.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1915                       |



VP azonosító: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## Az ingatlan



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

✉ [pietro.ramaglia@von-poll.com](mailto:pietro.ramaglia@von-poll.com)  
☎ 0177 77 25 545

VP azonosító: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## Az ingatlan

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](http://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](mailto:homburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)



VP azonosító: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában – egy különálló házban, amely a történelmi báját ötvözi a modern lakhatási kényelemmel, teret kínálva az életminőségnek, a családnak és az egyéni álmoknak. Körülbelül 250 m<sup>2</sup> lakóterületen és egy körülbelül 487 m<sup>2</sup>-es telken egy átgondoltan modernizált ingatlanra bukkan, amely most tökéletesen ötvözi a hagyományt a modern kényelemmel. Különös vonzerő a tágas, körülbelül 125 m<sup>2</sup>-es, saját bejárattal rendelkező bővítmény. Maximális rugalmasságot kínál – akár stúdióként, irodaként, különálló lakóegységként a családtagok számára, akár egy különleges hangulatú pihenőhelyként. A bővítményben található világos stúdiólakás nyitott elrendezésével és csodálatos kilátásával nyugodt le, amely könnyedséggel tölti meg a teret. Innen közvetlen hozzáférést kap a zárt kerthez és a fedett teraszhoz is – egy olyan hely, ahol a gyerekek zavartalanul játszhatnak, a barátok együtt grillezhetnek, vagy egyszerűen csak élvezheti a nyugalmat és a csendet. A bővítmény szíve a nyitott terü nappali, amelyben egy új, 2023-ban telepített fatüzelésű kályha gondoskodik a melegről. Ezenkívül a bejárati házban található pelletkályha (2023-ban telepítve) otthonos légkört teremt. Összesen hat szobájával, köztük négy hálósobájával a ház számos lehetőséget kínál az egyedi kialakításra – legyen szó akár kényelmes hálósobáról, gyerekszobáról vagy praktikus dolgozószobáról. Két modern fürdőszoba áll rendelkezésre: az egyiket 2023-ban teljesen felújították, és zuhanyzóval felszerelték, míg a másikat már modernizálták, és zuhanyzóval és fürdőkáddal is rendelkezik. A bejárati házban található stílusos keményfa padló kiemeli a szobák különleges jellegét. A 2020-ban készült, egyedi tervezésű, beépített konyha kiváló minőségű kidolgozásával, modern gépeivel és bőséges tárolóhelyével lenyugózó – ideális hely a közös főzéshez és a kellemes esték eltöltéséhez. Az ingatlan energiahatékonysági szempontból is ideális helyen található: Az újonnan telepített 8 kWp-s fotovoltaikus rendszer és a szintén 2023-ban felújított tető fenntartható és jövőbiztos energiaellátást biztosít. Ezenkívül 2014-ben néhány ablakot és elektromos vezetéket cseréltek ki, így a ház fontos területeit korszerűsítették. A központi fűtés biztosítja az állandóan kellemes beltéri klímát. A garázs biztonságos parkolást biztosít járműve számára, a kert pedig bőséges helyet kínál a szabadidő, a hobbi és a pihenés számára. Ez a családi ház sokkal több, mint egy hely, ahol élni lehet – egy hely, ahová megérkezhetünk, ahol élhetünk és otthon érezhetjük magunkat. A hagyományt a modern felszereltséggel, a rugalmasságot a kényelemmel ötvözi, és tökéletes alapot biztosít új otthona számára. Ha értékeli a hagyomány és a modernitás sikeres ötvözetét, és olyan ingatlant keres, amely mind állapotával, mind rugalmas felhasználási lehetőségeivel lenyugózó, akkor személyes megtekintést javasolunk. Örömmel adunk további információkat és egyeztetünk időpontot a megtekintésre. A közzététel időpontjában nem állt rendelkezésre energetikai tanúsítvány, de már igényelték.



**VP azonosító: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 191.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



VP azonosító: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carsten Cherdrón

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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