

Bruchmühlbach-Miesau

La tradizione incontra la modernità: una casa indipendente unica con giardino e soluzione energetica sostenibile

Codice oggetto: 25199602



PREZZO D'ACQUISTO: 440.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 487 m²

Codice oggetto: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25199602
Superficie netta	ca. 250 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1920
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	440.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	19.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	191.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1915

Codice oggetto: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La proprietà



Codice oggetto: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La proprietà



Codice oggetto: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La proprietà



Codice oggetto: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La proprietà



Codice oggetto: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La proprietà



Codice oggetto: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La proprietà



Codice oggetto: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La proprietà



Codice oggetto: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La proprietà



Codice oggetto: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La proprietà



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

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

Codice oggetto: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

La proprietà

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

Codice oggetto: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa: una casa indipendente che coniuga il fascino storico con il comfort abitativo moderno, offrendo spazio per la qualità della vita, la famiglia e i sogni individuali. Su circa 250 m² di superficie abitabile e un terreno di circa 487 m², troverete una proprietà sapientemente ristrutturata che ora fonde perfettamente la tradizione con i comfort contemporanei. Un punto di forza particolare è l'ampio ampliamento di circa 125 m² con ingresso indipendente. Offre la massima flessibilità: studio, ufficio, unità abitativa separata per i membri della famiglia o rifugio dal fascino speciale. Il luminoso monolocale nell'ampliamento colpisce per la sua disposizione aperta e la magnifica vista che riempie lo spazio di un senso di leggerezza. Qui troverete anche l'accesso diretto al giardino recintato e alla terrazza coperta, un luogo dove i bambini possono giocare indisturbati, gli amici possono fare un barbecue insieme o semplicemente godersi la pace e la tranquillità. Il cuore dell'ampliamento è il soggiorno open space con una nuova stufa a legna (installata nel 2023), che fornisce un calore accogliente. Inoltre, una stufa a pellet (installata nel 2023) nella casa anteriore crea un'atmosfera accogliente. Con un totale di sei stanze, di cui quattro camere da letto, la casa offre numerose possibilità di personalizzazione, che si tratti di una confortevole camera da letto principale, di una cameretta per bambini o di un pratico studio. Sono disponibili due bagni moderni: uno è stato completamente ristrutturato nel 2023 e dotato di cabina doccia, mentre l'altro è già stato modernizzato e dispone di doccia e vasca. Gli eleganti pavimenti in legno nella casa anteriore sottolineano il carattere speciale degli ambienti. La cucina componibile su misura del 2020 colpisce per la sua lavorazione di alta qualità, gli elettrodomestici moderni e l'ampio spazio di stivaggio: un luogo ideale per cucinare insieme e godersi serate conviviali. L'immobile è posizionato in modo ideale anche in termini di efficienza energetica: il nuovo impianto fotovoltaico da 8 kWp e il tetto, anch'esso rinnovato nel 2023, garantiscono un approvvigionamento energetico sostenibile e a prova di futuro. Inoltre, alcune finestre e l'impianto elettrico sono stati sostituiti nel 2014, modernizzando così aree importanti della casa. Il riscaldamento centralizzato garantisce un clima interno costantemente piacevole. Un garage offre un parcheggio sicuro per il vostro veicolo e il giardino offre ampio spazio per il tempo libero, gli hobby e il relax. Questa casa indipendente è molto più di un semplice luogo in cui vivere: è un luogo in cui arrivare, vivere e sentirsi a casa. Combina tradizione e comfort moderni, flessibilità e comfort, e offre la base perfetta per la vostra nuova casa. Se apprezzate un mix riuscito di tradizione e modernità e cercate un immobile che convinca sia per le sue condizioni che per le sue possibilità di utilizzo flessibili, vi consigliamo una visita di persona. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare un appuntamento per la visita. Al momento della pubblicazione, non era disponibile un certificato di

prestazione energetica, ma è stato richiesto.

Codice oggetto: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25199602 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carsten Cherdron

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com