**Bruchmühlbach-Miesau**

# Ihr Rückzugsort im Grünen - Doppelhaushälfte für die ganze Familie

***??????? ????????: 24199512***

**???? ??????: 359.000 EUR • ?????????: ca. 155 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 1.575 m²**

**??????? ????????: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

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

**??????? ????????: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24199512 |
| ????????? | ca. 155 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 7 |
| ????????? ??? ???????? | 4 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 1989 |
| ????? ?????????? | 2 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 359.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2021 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

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

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ?????? ?????????? ???? / ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 29.10.2034 |
| ???? ????????? | ????????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 31.66 kWh/m²a |
| ????????? ???????????? ???????? | A |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1989 |

**??????? ????????: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

# ?? ???????

## ??????? ????????: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

# ?? ???????

??????? ????????: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

# ?? ???????

**??????? ????????: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

# ?? ???????

## ??????? ????????: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

# ?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN
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.: 0631 - 414 99 89 0

Shop Kaiserslautern | Stiftsplatz 5 | 67655 Kaiserslautern | kaiserslautern@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/kaiserslautern

**??????? ????????: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

# ?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

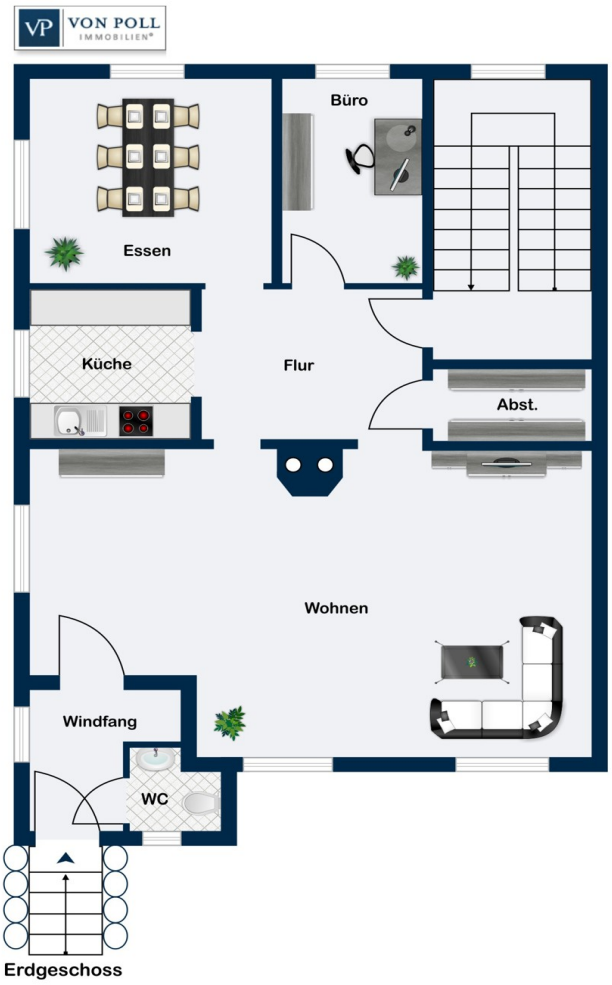
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

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

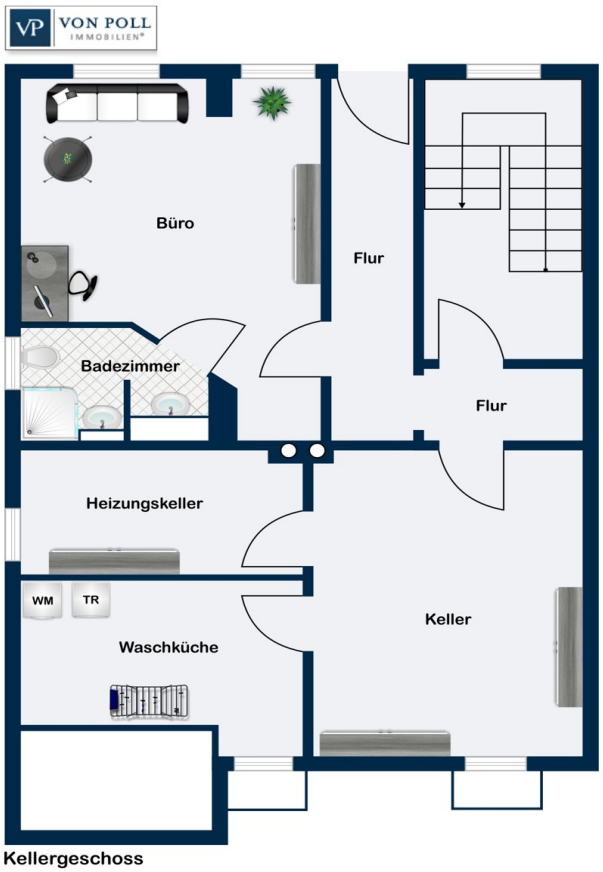
www.von-poll.com

## ??????? ????????: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau

# ??????



Dachgeschoss




Kellergeschoss

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

**??????? ????????: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1989 liegt in idyllischer Lage im Grünen und bietet auf ca. 155 m² Wohnfläche modernes Wohnen sowie reichlich Platz für die ganze Familie.

Betreten wird die Immobilie über einen praktischen Windfang, in dem sich gleich zu Beginn ein erstes Gäste-WC befindet – ideal für Besucher und den täglichen Komfort. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer, das mit seinem gemütlichen Kaminofen zu entspannten Stunden einlädt. Die Küche mit Einbauküche und integrierten Geräten liegt direkt zwischen Wohn- und Essbereich. Dadurch wird der Übergang zwischen Kochen, Essen und Wohnen fließend gestaltet und schafft kurze Wege sowie eine einladende Atmosphäre, die gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden noch angenehmer macht. Ein zusätzliches Büro sowie ein praktischer Vorratsraum vervollständigen diese erste Ebene.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Dachgeschoss, das drei Schlafzimmer beherbergt. Eines der Schlafzimmer bietet Zugang zu einem eigenen Balkon. Ein zusätzliches Zimmer dient als Ankleide und ist geschickt zwischen den Schlafbereichen integriert. Ein zweites Gäste-WC sowie das Hauptbadezimmer, das mit Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken und Toilette ausgestattet ist, sorgen auch auf dieser Ebene für hohen Komfort.

Das Kellergeschoss ist ebenfalls über das Treppenhaus zugänglich und bietet mit einem großzügigen Zimmer ausreichend Platz für ein Büro oder einen Hobbyraum. Ein angrenzendes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette ergänzt diese Ebene ideal. Zudem stehen ein weiterer Kellerraum, eine Waschküche sowie ein Heizungsraum zur Verfügung. Der Zugang zum Innenhof und damit zu den beiden Garagen sowie dem Garten auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.575 m² ist sowohl über das Kellergeschoss als auch über die Hofeinfahrt bequem erreichbar.

Zusätzlich ist die Immobilie mit einer leistungsstarken Photovoltaikanlage mit 5,75 kWp ausgestattet.

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

**??????? ????????: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

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

- Luft- / Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage 5,75 kWp
- Laminatboden
- Fliesenboden
- Kamin
- Einbauküche
- Garten
- Balkon
- Innenhof
- Zwei Garagen

**??????? ????????: 24199512 - 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.

**??????? ????????: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 31.66 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

**??????? ????????: 24199512 - 66892 Bruchmühlbach-Miesau**

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

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


Carsten Cherdron

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


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

www.von-poll.com