Brücken

Raus aus der Miete, rein in den Erfolg: Großzügiges Wohn- & Praxisanwesen sucht neuen Wirkungskreis

Objektnummer: 26451049



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1990 m²

Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

Auf einen Blick

Objektnummer	26451049
Wohnfläche	ca. 170 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	319.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

Auf einen Blick: Energiedaten

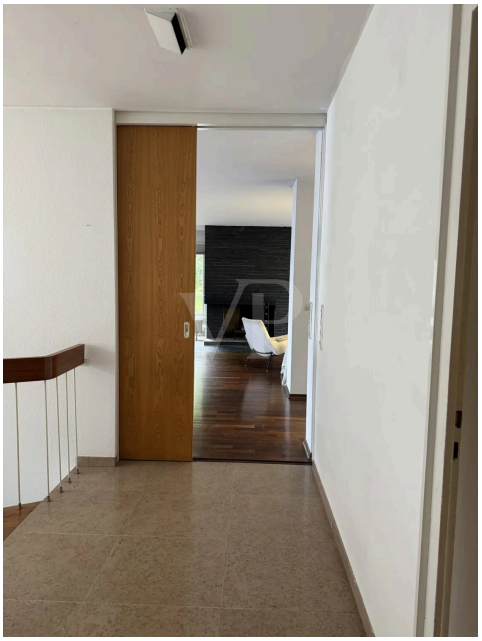
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.09.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	441.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

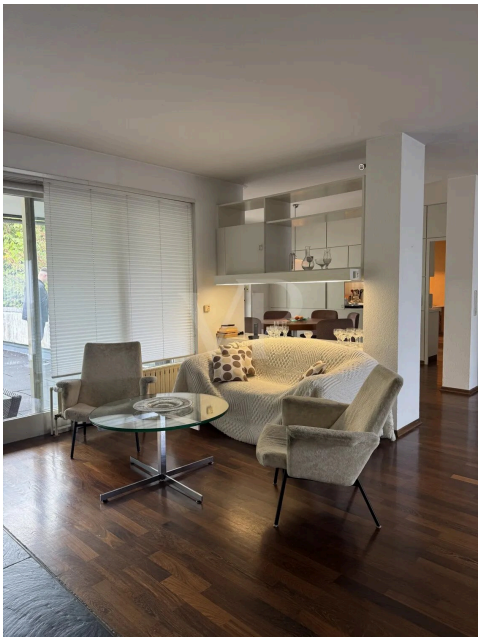
Die Immobilie





Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

Die Immobilie

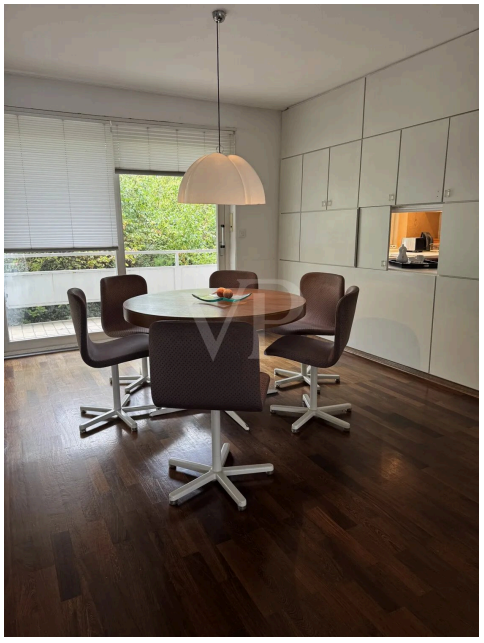




Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

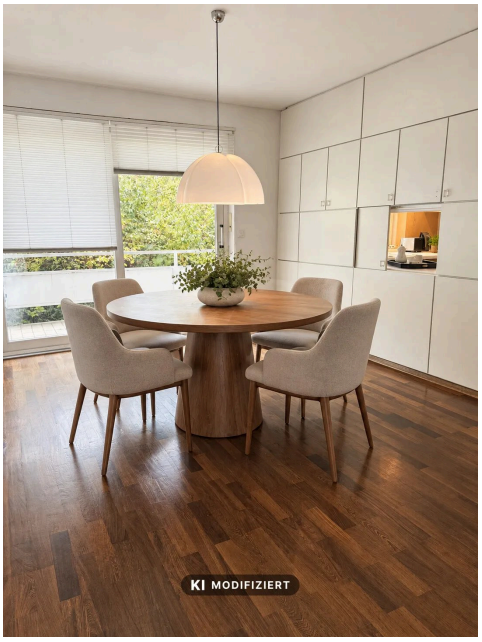
Die Immobilie





Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

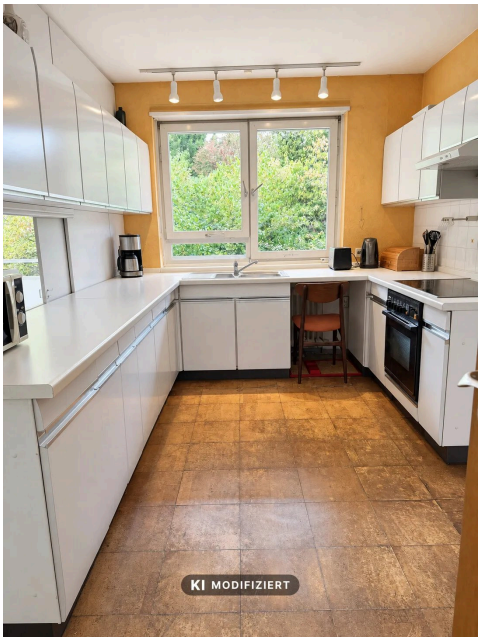
Die Immobilie

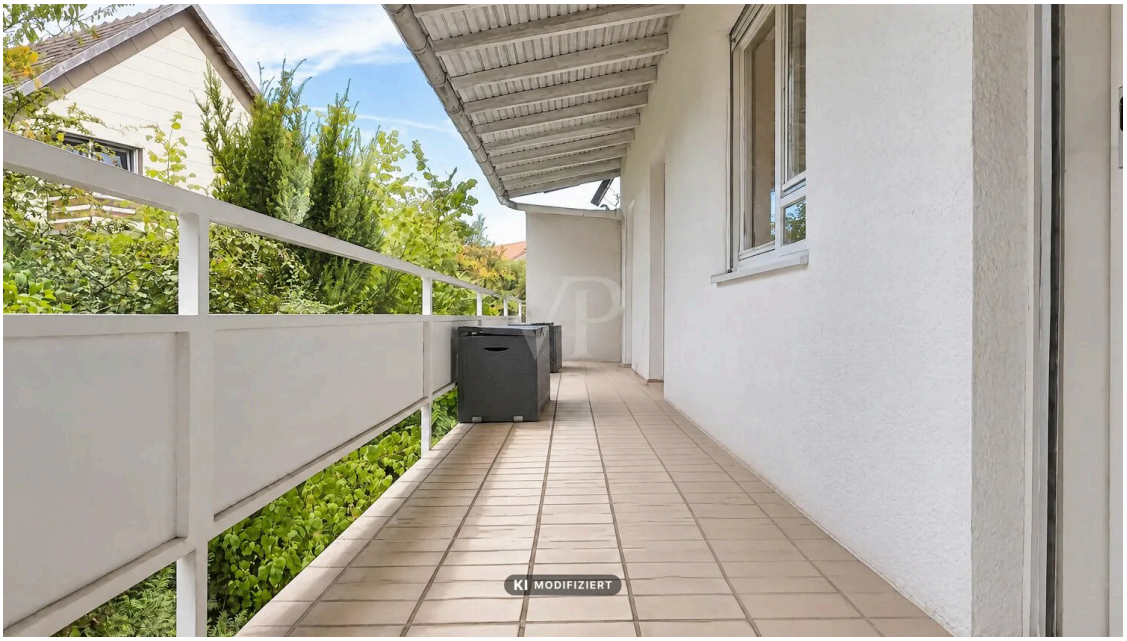




Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

Die Immobilie

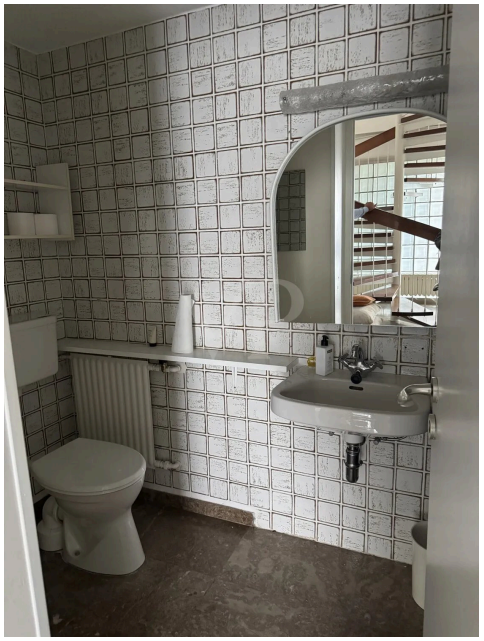




Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

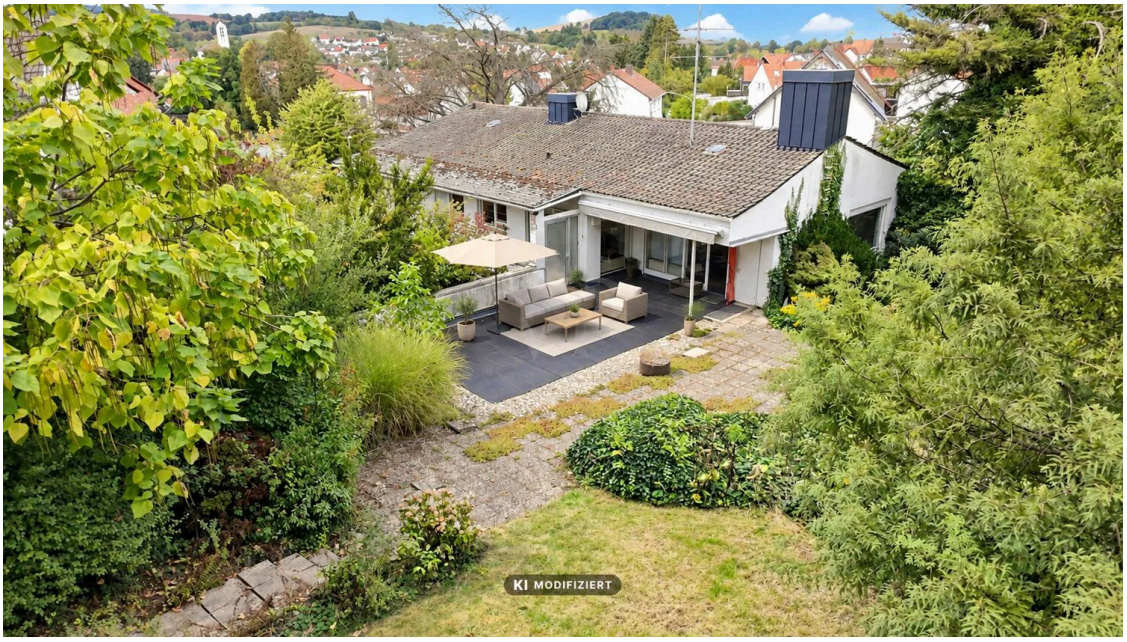
Die Immobilie





Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

Die Immobilie



Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

Ein erster Eindruck

Sie suchen den perfekten Standort für Ihre Praxis, Kanzlei oder Ihr Büro – und möchten nach Feierabend ohne langen Arbeitsweg direkt ins eigene Paradies eintauchen? Dieses freistehende Anwesen vereint Repräsentanz, Flexibilität und Lebensqualität auf einzigartige Weise. Im Jahr 1965 in solider Bauweise errichtet, befindet sich die Immobilie auf einem beeindruckenden, ca. 1.990 m² großen Grundstück in reizvoller, leichter Hanglage, das Ihnen viel Privatsphäre, Grünblick und Raum für individuelle Entfaltung bietet. Eine komfortable Doppelgarage garantiert nicht nur bequemes Parken für Ihre Fahrzeuge, sondern hält auch reichlich Platz für zusätzlichen Stauraum bereit. Zudem befinden sich mehrere PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss von ca. 90 m² – bisher als etablierte Arztpraxis genutzt – empfängt Ihre Patienten, Mandanten oder Kunden in einer professionellen und einladenden Atmosphäre. Dank zweier separater Eingänge für die Gewerbeeinheit profitieren Sie von höchster Diskretion und flexiblen Abläufen. Die barrierearmen Räumlichkeiten bieten maßgeschneiderte Entfaltungsmöglichkeiten für unterschiedlichste freiberufliche Berufsgruppen. Ob im Bereich Gesundheit, Therapie und Wellness für Physiotherapie, Ergotherapie, Logopädie, Heilpraktiker, Psychotherapie, Coaching – die bestehende Raumstruktur bietet ideale Voraussetzungen. Ebenso eignet sich die Fläche hervorragend für Beratungsberufe wie Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte, oder Finanzberater mit diskreten Besprechungsräumen. Auch kreative Köpfe aus Architektur, Ingenieurwesen, Medien- und Grafikagenturen sowie Anbieter im Bereich Schönheit, Pflege und Lifestyle finden hier den perfekten Rahmen für ihren Erfolg.

Alternativ lassen sich die Räumlichkeiten im Erdgeschoss bei Bedarf auch mühelos in eine eigenständige Einliegerwohnung für Mehrgenerationenwohnen umgestalten.

Über den Räumlichkeiten Ihres Erfolgs erwartet Sie im Obergeschoss auf ca. 160 m² Wohnfläche Ihr privates Refugium. Das Herzstück dieses Wohnbereiches bildet der weitläufige, offene Wohn- und Essbereich, in dem ein knisternder Kamin an kühleren Tagen für eine behagliche Wohlfühlatmosphäre sorgt. Von hier aus treten Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den weitläufigen Garten ein, der nahtlos an den Wohnraum anknüpft und nach einem produktiven Arbeitstag zum Entspannen im Grünen einlädt.

Auch die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Brücken im Landkreis Kusel bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie eine ruhige, naturnahe Umgebung. Ihre Patienten und Kunden erreichen Sie schnell und unkompliziert, während Sie selbst die Vorzüge einer erstklassigen Lebensqualität genießen. Ob für ambitionierte Freiberufler oder Dienstleister – dieses Anwesen bietet Ihnen die seltene Chance, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach stilvoll und ganz ohne täglichen Pendlerstress zu verbinden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Anwesens. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

Ausstattung und Details

Highlights dieser Immobilie:
- sehr großes Grundstücksfläche: ca. 1.990 m² (bestehend aus 3 Flurstücken) in reizvoller, leichter Hanglage mit viel Privatsphäre und Grünblick
- Grundstück verfügt über eigene Quelle
- diverse Nutzungskonzepte: Perfekte Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach: Wohnen & Arbeiten ohne Pendeln
Erdgeschoss mit Büroräume:
Gesundheit & Therapie: Arztpraxis, Physiotherapie, Ergotherapie, Logopädie, Heilpraktiker, Psychotherapie, Coaching
Beratung & Kanzlei: Steuerberater, Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, Finanzberater
Kreativ & Dienstleistung: Architektur-/Ingenieurbüro, Agentur, Beauty- & Wellness-Studio
- Zugang: 1 separater Eingang zum Privatbereich UND 2 separate Eingänge für maximale Diskretion und flexible Betriebsabläufe
- Alternative: Müheloser Umbau zu einer eigenständigen Einliegerwohnung (z. B. für Mehrgenerationenwohnen)
In Teilen des Erdgeschosses und im ganzen Obergeschoss:
- großzügiger privater Wohnbereich von ca. 170 m²
- Herzstück: Weitläufiger, offener Wohn- und Essbereich mit knisterndem Kamin
- direkter Zugang vom Wohnbereich auf die sonnige Terrasse und in den weitläufigen Garten
- Lebensqualität: Ruhiger Rückzugsort im Grünen direkt über den Praxis-/Büroräumen
- Garage: Komfortable Doppelgarage mit reichlich zusätzlichem Stauraum
- mehrere PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus
- Lage: Brücken (Landkreis Kusel) – naturnah und ruhig bei gleichzeitig sehr guter Infrastruktur und Anbindung für Kunden sowie Patienten

Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und beschaulicher Lage von Brücken (Pfalz) im Landkreis Kusel.

Für eine hervorragende Lebensqualität ist vor Ort bestens gesorgt: Ein gut sortierter Lebensmittelmarkt, eine Bäckerei, eine Metzgerei sowie eine Apotheke und eine Bankfiliale decken sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs bequem ab. Auch Familien profitieren von der exzellenten Infrastruktur, denn ein Kindergarten und die örtliche Grundschule sind direkt ansässig. Noch mehr Vielfalt bieten die nahegelegenen Zentren Schönenberg-Kübelberg, Waldmohr und Glan-Münchweiler, die Sie in nur wenigen Autominuten erreichen – dort stehen Ihnen zahlreiche weitere Fachgeschäfte, Supermärkte und eine umfassende fachärztliche Versorgung zur Verfügung.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt auf ganzer Linie: Über die B 423 gelangen Sie im Handumdrehen zu den Autobahnanschlüssen der A 62 (Anschlussstelle Glan-Münchweiler) und der A 6 (Anschlussstelle Waldmohr). Städte wie Homburg, Kaiserslautern, Kusel und Saarbrücken sind somit zügig erreichbar – ein unschätzbarer Standortvorteil für Pendler, ebenso wie für Kunden, Klienten oder Mandanten.

Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26451049 - 66904 Brücken

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Annabella Jones-Nußbaum

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein
Tel.: +49 6781 - 56 38 202
E-Mail: idar-oberstein@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com