Brücken

Raus aus der Miete, rein ins Eigentum: Großzügiges Wohnhaus sucht neuen Eigentümer!

Objektnummer: 26451056



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

Objektnummer: 26451056 - 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: 26451056 - 66904 Brücken

Auf einen Blick

Objektnummer	26451056
Wohnfläche	ca. 170 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	319.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
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: 26451056 - 66904 Brücken

Auf einen Blick: Energiedaten

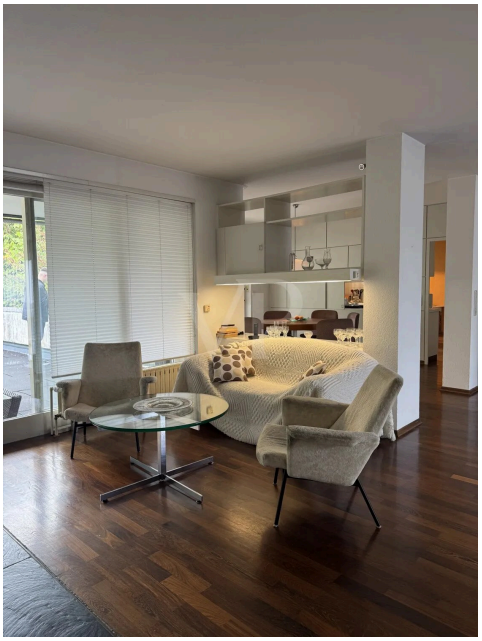
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.09.2035
Befeuerung	Öl

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

Objektnummer: 26451056 - 66904 Brücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26451056 - 66904 Brücken

Die Immobilie

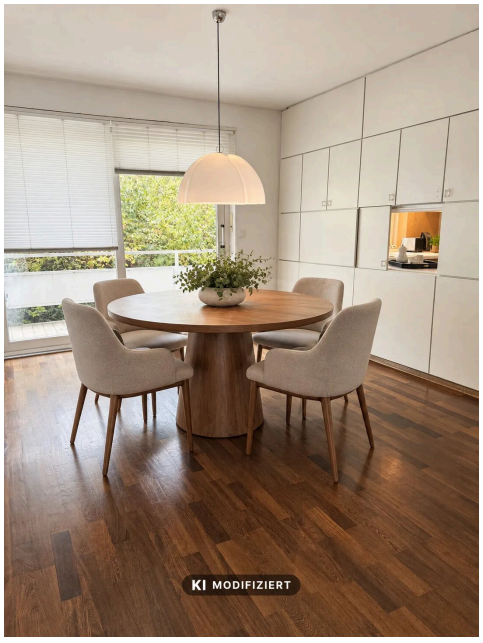




Objektnummer: 26451056 - 66904 Brücken

Die Immobilie

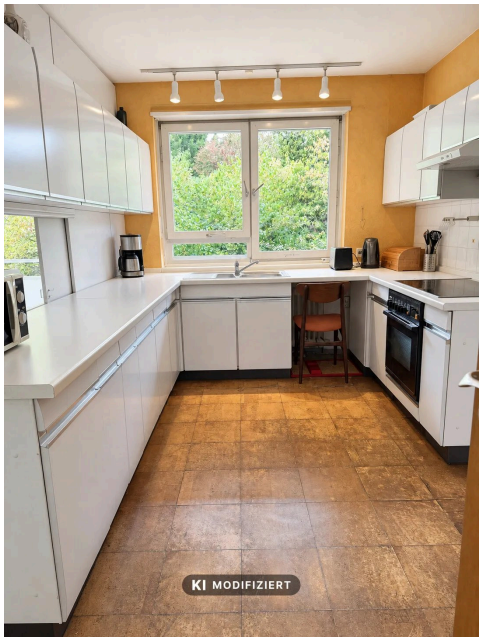




Objektnummer: 26451056 - 66904 Brücken

Die Immobilie

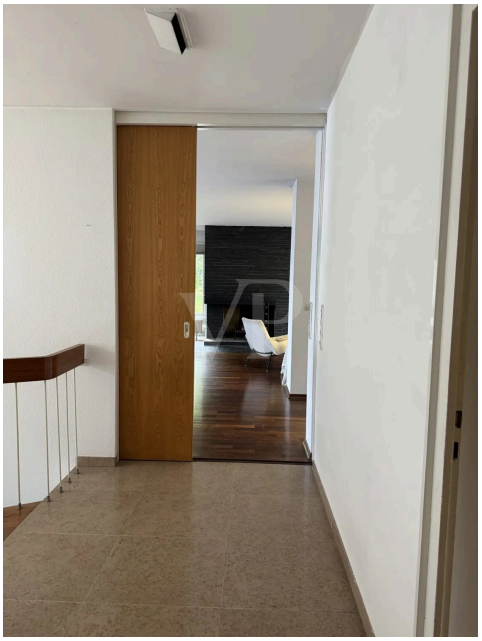




Objektnummer: 26451056 - 66904 Brücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26451056 - 66904 Brücken

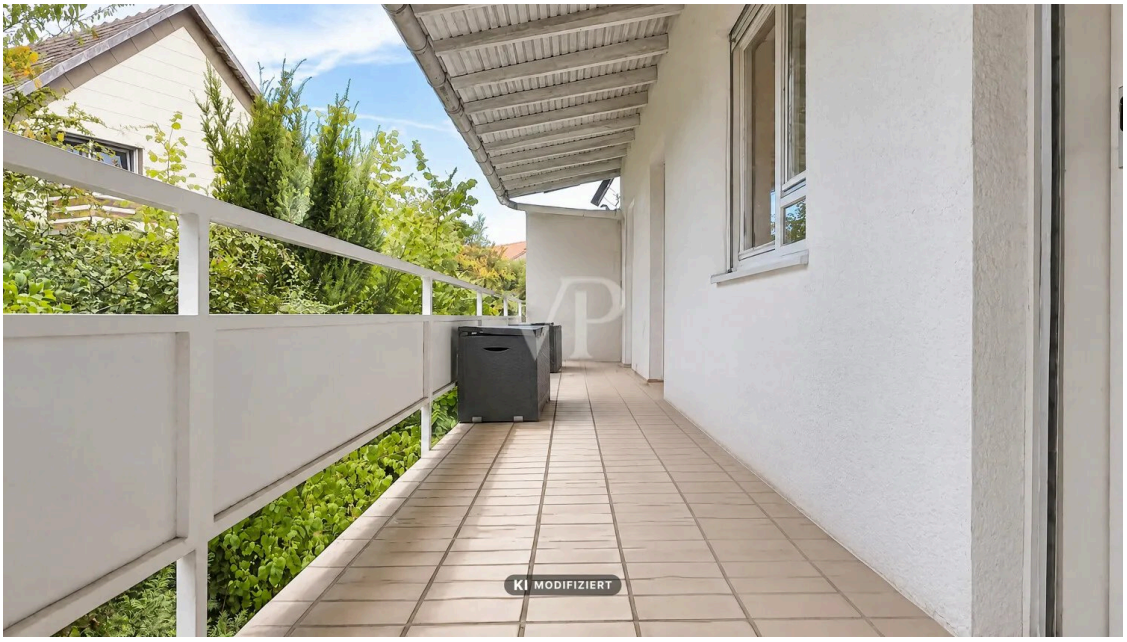
Die Immobilie





Objektnummer: 26451056 - 66904 Brücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26451056 - 66904 Brücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26451056 - 66904 Brücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26451056 - 66904 Brücken

Die Immobilie

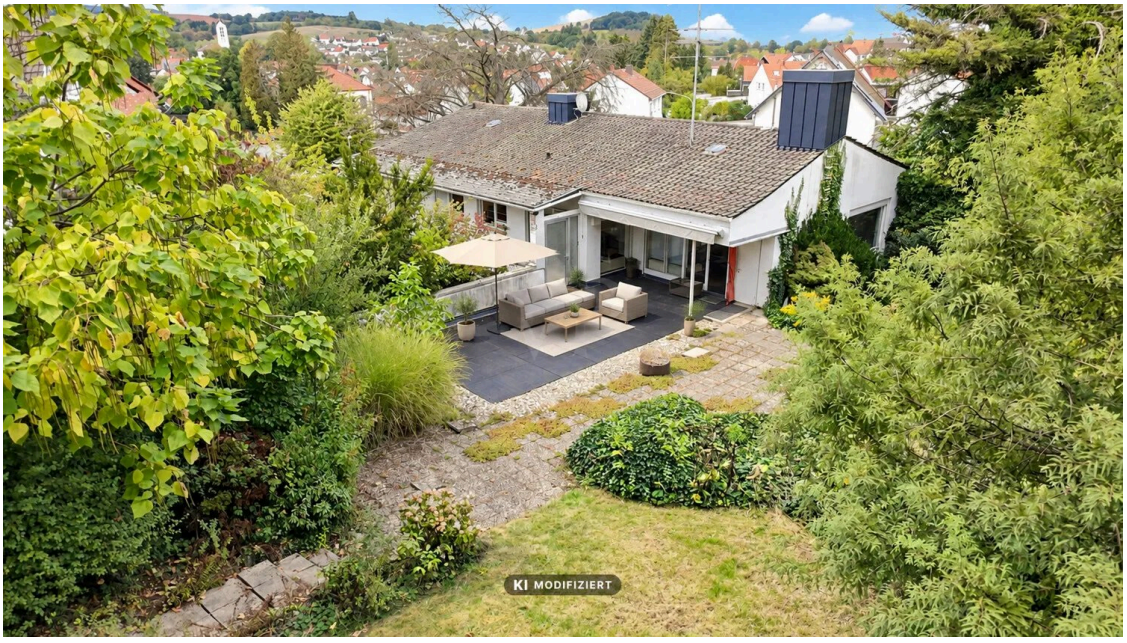




Objektnummer: 26451056 - 66904 Brücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26451056 - 66904 Brücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26451056 - 66904 Brücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26451056 - 66904 Brücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26451056 - 66904 Brücken

Die Immobilie



Objektnummer: 26451056 - 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: 26451056 - 66904 Brücken

Ein erster Eindruck

Sie suchen das perfekte Zuhause für Ihre Familie – ein freistehendes Anwesen, das viel Raum für individuelle Entfaltung bietet, ein riesiges Grundstück im Grünen bereithält und flexibel mit Ihren Lebensbedürfnissen mitwachsen kann? Dieses im Jahr 1965 in solider Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus vereint Großzügigkeit, Komfort und Lebensqualität auf einzigartige Weise.

Die Immobilie befindet sich auf einem beeindruckenden, ca. 1.990 m² großen Grundstück in reizvoller, leichter Hanglage. Hier genießen Sie viel Privatsphäre, einen herrlichen Grünblick und einen weitläufigen Garten, der nach Feierabend zum Entspannen, Spielen und Verweilen einlädt. Eine komfortable Doppelgarage garantiert nicht nur bequemes Parken für Ihre Fahrzeuge, sondern hält auch reichlich Platz für zusätzlichen Stauraum bereit. Zudem stehen Ihnen und Ihren Gästen mehrere praktische PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Im Obergeschoss erwartet Sie auf ca. 170 m² Wohnfläche Ihr ganz persönliches Refugium. Das Herzstück bildet der weitläufige, offene Wohn- und Essbereich, in dem ein knisternder Kamin an kühleren Tagen für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus treten Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den weitläufigen Garten, der nahtlos an den Wohnraum anknüpft und drinnen wie draußen zum Mittelpunkt des Familienlebens wird.

Das wahre Highlight für die Zukunft liegt jedoch im Erdgeschoss: Auf ca. 90 m² barrierearmer Fläche eröffnet sich Ihnen ein enormes Potenzial zur Wohnraumerweiterung. Dank zweier separater Zugänge lässt sich dieser Bereich mühelos in eine eigenständige Einliegerwohnung für Mehrgenerationenwohnen transformieren, bietet älteren Kindern ihr eigenes Reich oder lässt sich als großzügiger Gästebereich nutzen. Ebenso denkbar ist die Gestaltung eines ungestörten Home-Office-Trakts, eines privaten Wellness- und Fitnessbereichs oder eines kreativen Hobbysaals.

Auch die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Brücken im Landkreis Kusel bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie eine ruhige, naturnahe Umgebung. Sämtliche Angebote des täglichen Bedarfs sind schnell erreicht, während Sie zu Hause die Vorzüge einer erstklassigen Lebensqualität mitten im Grünen genießen. Dieses Anwesen bietet Ihnen die seltene Chance, ein großzügiges Traumhaus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und flexibel an jede Lebensphase anzupassen.

Wichtiger Hinweis: Zur Veranschaulichung und Gestaltung wurden in diesem Exposé teilweise KI-generierte Bilder verwendet.

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

Objektnummer: 26451056 - 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

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

Erdgeschoss (ehemalige Praxisräume):
- nutzbare Fläche von ca. 90 m²
- Sie brauchen mehr Platz? Hier könnte weitere Wohnfläche entstehen
- dieser Bereich verfügt über 2 separate Eingänge
- weitere Alternative: Umbau zu einer eigenständigen Einliegerwohnung (z. B. für Mehrgenerationenwohnen)
- 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: 26451056 - 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: 26451056 - 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: 26451056 - 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