Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Wohnen mit Charme – helle Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Altbau-Flair!

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	125.000 €
Freiplätze	1



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:
+ Attraktive Kapitalanlage oder künftiges Eigenheim – aktuell vermietet, mit stabiler Mieteinnahme von 490 € monatlich
+ Charmante Erdgeschosswohnung mit ca. 94,09 m² Wohnfläche in gepflegtem Mehrfamilienhaus
+ Helle, großzügige Räume mit hohen Decken und klassischem Altbau-Charakter
+ Separate Küche mit Durchgang zum Esszimmer – ideal für gemeinsames Kochen & Genießen
+ Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Südterrasse für entspannte Stunden im Freien
+ Terrasse mit separatem Zugang von außen – viel Privatsphäre und zusätzlicher Komfort
+ Zentrale Lage in Bruchmühlbach-Miesau mit sehr guter Verkehrsanbindung und angenehmem Wohnumfeld

Suchen Sie eine gepflegte Wohnung mit stabiler Rendite oder eine solide Basis für das eigene Zuhause? Diese Erdgeschosswohnung mit ca. 94,09 m² Wohnfläche vereint die Vorteile einer sicheren Kapitalanlage mit dem Potenzial zur späteren Eigennutzung.
Der großzügige Wohnbereich öffnet sich zur Südterrasse, die über einen separaten Zugang von außen erreichbar ist – ideal für sonnige Nachmittage oder gemütliche Grillabende im Freien.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	94,09 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	5 m²
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Objekt ist vermietet	Ja



Zwei freundliche Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Tageslichtbad mit Badewanne und das separate WC runden das Raumangebot ab. Ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das gepflegte Wohnhaus mit nur wenigen Parteien vermittelt ein ruhiges und angenehmes Wohngefühl – perfekt für alle, die Wert auf Komfort und Beständigkeit legen.
Aufteilung der Wohnfläche:
+ Flur
+ Wohnzimmer mit Terrassenzugang
+ Esszimmer
+ Küche
+ Schlafzimmer
+ Kinderzimmer / Büro
+ Badezimmer mit Badewanne
+ Separates WC
+ Terrasse
Kellerabteil (Nutzfläche ca. 5,46 m²)
Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 490 € – ein attraktives Verhältnis von Kaufpreis und Ertrag. In Kombination mit ihrem gepflegten Zustand, der soliden Bausubstanz und der guten Lage bietet die Immobilie eine wertbeständige Anlageoption, die sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant ist.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Freiplatz
Abstellraum	Ja



Lage

Allgemein:
Bruchmühlbach-Miesau liegt im Landkreis Kaiserslautern in Rheinland-Pfalz und gehört zur Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau. Die Gemeinde verbindet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit einer guten Infrastruktur und zentraler Lage zwischen Saarland und Pfalz. Eingebettet in die waldreiche Landschaft des westpfälzischen Berglandes bietet Bruchmühlbach-Miesau ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende, die die Nähe zur Natur und zugleich die Anbindung an größere Städte schätzen.
Infrastruktur:
Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Autobahn A6 erreicht man schnell Kaiserslautern, Homburg, Saarbrücken und Mannheim. Auch der Bahnhof Bruchmühlbach-Miesau bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Kaiserslautern und Saarbrücken. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés sind direkt im Ort vorhanden und ermöglichen kurze Wege im Alltag.
Bildung und Wirtschaft:
Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot: In Bruchmühlbach-Miesau gibt es Kindertagesstätten und eine Grundschule, während weiterführende Schulen in Homburg, Waldmohr oder Kaiserslautern schnell erreichbar sind.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	20.11.2028
Endenergiebedarf	176.2
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	21.11.2018
Energieeffizenzklasse	F
Primärenergieträger	Öl



Zudem profitiert die Gemeinde von der Nähe zu großen Arbeitgebern, insbesondere zur Air Base Ramstein und zu den Wirtschaftsstandorten Kaiserslautern und Homburg.
Sport und Freizeit:
Bruchmühlbach-Miesau bietet ein vielfältiges Freizeit- und Vereinsleben. Die umliegenden Wälder und Naturgebiete laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Sportvereine, Reitmöglichkeiten, Tennis- und Fußballplätze sowie kulturelle Veranstaltungen sorgen für Abwechslung. Besonders beliebt ist der Ohmbachsee, der nur wenige Minuten entfernt liegt und ein attraktives Naherholungsgebiet für Familien und Naturfreunde darstellt.
Medizinische Versorgung:
Die medizinische Versorgung ist gut ausgebaut. Im Ort gibt es Hausärzte, Zahnärzte und Apotheken. Für weiterführende medizinische Versorgung und Facharzttermine stehen die Krankenhäuser in Homburg und Kaiserslautern in unmittelbarer Nähe zur Verfügung und sind in kurzer Fahrzeit erreichbar..

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.
Elektrik: 90er (Leitungen in den Wänden, als auch die Sicherungen)
Heizung: 2014 (Öl-Heizung, Brenner erneuert), 90er (Leitungen und Heizkörper), Warmwasser über Zentralheizung
Fenster: 2019 (2-fach verglaste Kunststofffenster mit überwiegend manuellen Rollläden, 1 elektrisch)
Bäder: 90er (Hauptbad + Gäste-WC)
Dach: 80er-90er (Dacheindeckung)
Wasserleitungen: Im Zuge der Badsanierungen
Sonstiges: Parkettboden abgeschliffen vor ca. 15 Jahren. Zwischenzeitlich nochmal neu gestrichen.



Sonstiges

.



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer / Büro



Terrasse



Rückansicht

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale	068069140780
E-Mail	Martina.Rathje@kessel-naumann.de
Webseite	https://kessel-naumann.de