

Ramstein-Miesenbach

# Idyllische Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage - für Kapitalanleger oder zur Eigennutzung

Número da propriedade: 24199510

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 379.000 EUR • ÁREA: ca. 154 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 261 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24199510 - 66877 Ramstein-Miesenbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24199510 - 66877 Ramstein-Miesenbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24199510	Preço de compra	379.000 EUR
Área	ca. 154 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2000	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24199510 - 66877 Ramstein-Miesenbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	75.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	28.07.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24199510 - 66877 Ramstein-Miesenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24199510 - 66877 Ramstein-Miesenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24199510 - 66877 Ramstein-Miesenbach

## O imóvel



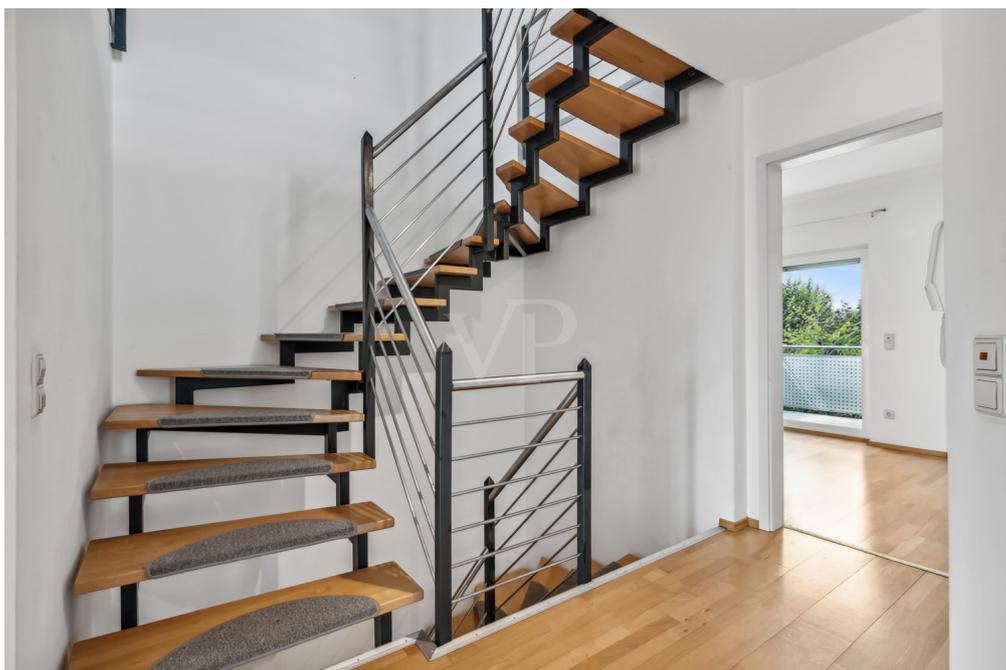
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número da propriedade: 24199510 - 66877 Ramstein-Miesenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24199510 - 66877 Ramstein-Miesenbach

## O imóvel



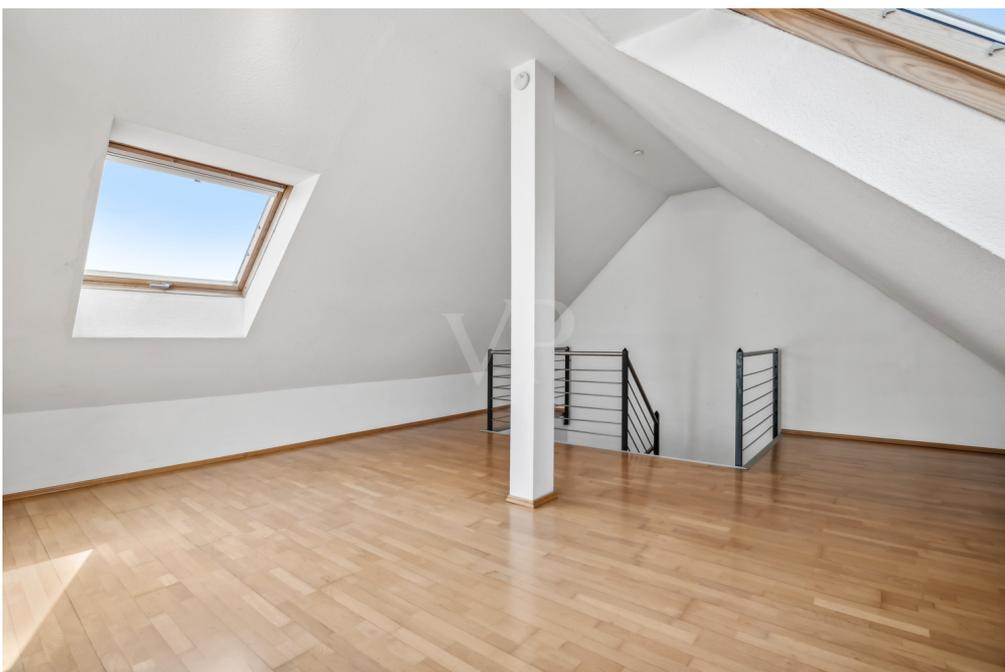
Número da propriedade: 24199510 - 66877 Ramstein-Miesenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24199510 - 66877 Ramstein-Miesenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24199510 - 66877 Ramstein-Miesenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24199510 - 66877 Ramstein-Miesenbach

## O imóvel



**Pietro Ramaglia**

Ihr persönlicher Immobilienmakler für die Stadt und den Landkreis Kaiserslautern sowie der Stadt Homburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

Número da propriedade: 24199510 - 66877 Ramstein-Miesenbach

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

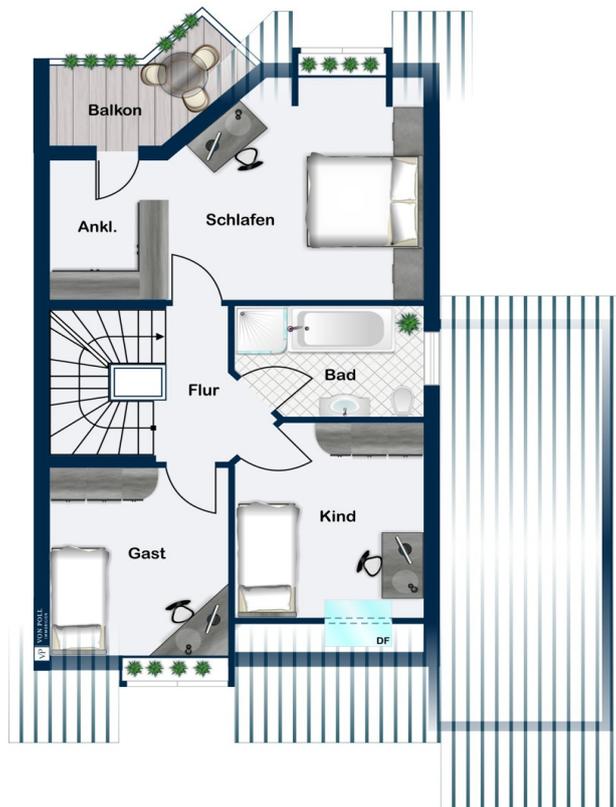
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06841 - 17 25 29 0

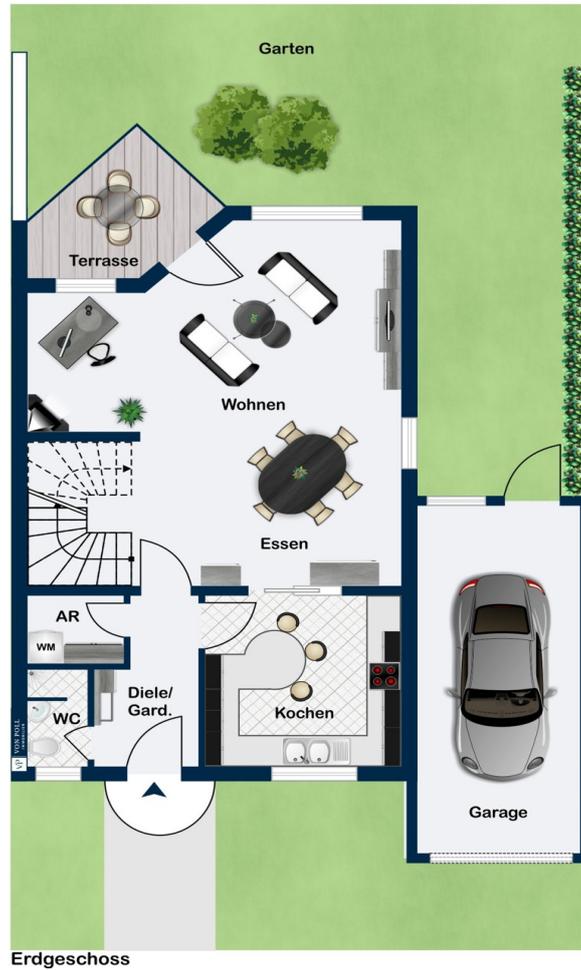
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 24199510 - 66877 Ramstein-Miesenbach

## Plantas dos pisos



Dachgeschoss





Dachstudio

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24199510 - 66877 Ramstein-Miesenbach

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte Doppelhaushälfte, eingebettet in einem idyllischen Wohngebiet, bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Ruhe und Komfort. Erbaut im Jahr 2000, erstreckt sich diese Immobilie über zwei Geschosse sowie ein ausgebautes Dachstudio, das zusätzlichen Wohnraum für Ihre individuellen Bedürfnisse schafft. Die Doppelhaushälfte verfügt über ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 4 Schlafzimmern und befindet sich auf einem ca. 261 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus eignet sich hervorragend sowohl als Renditeobjekt für Kapitalanleger als auch zum Eigennutz für eine Familie. Die Immobilie empfängt Sie mit einem offenen Eingangsbereich, der direkten Zugang zum Herzstück des Hauses bietet: dem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Dieser zentrale Raum ist mit Parkettboden ausgestattet und verfügt über bodentiefe Fensterelemente, die für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgen und reichlich Tageslicht hereinlassen. Die großzügige Terrasse grenzt direkt an diesen schönen und offenen Wohnbereich an. Die Küche, die sich in einem separaten Raum auf derselben Ebene befindet, ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und besticht durch ihre Buche-Optik mit weißen Elementen. Ein gegenüberliegender Hauswirtschaftsraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ein angrenzendes Gäste WC mit Duschbad rundet diese Ebene ab und ergänzt die funktionale Ausstattung des Hauses auf ideale Weise. Das Obergeschoss erreichen Sie über eine offene, moderne Stahlholztreppe. Hier erwarten Sie drei Schlafzimmer, die durch ihren Parkettboden und die charmanten Dachschrägen eine gemütliches Flair ausstrahlen. Eines der Schlafzimmer verfügt zudem über einen Balkon, von dem aus Sie einen herrlichen Blick in den Garten und die umliegende Natur genießen können. Das Dachstudio, welches ebenfalls über eine offene Stahlholztreppe erreichbar ist, bietet zusätzlichen Wohnraum und eignet sich ideal als weiteres Schlafzimmer. Durch die beiden Dachfenster wird der Raum mit natürlichem Licht durchflutet, das ein helles und freundliches Ambiente schafft. Die angenehme Raumhöhe und die Aussicht auf die Umgebung machen dieses Studio zu einem attraktiven und vielseitigen Raum im Dachgeschoss. Das Grundstück umfasst ca. 261 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen eine private Oase, die durch dichte Bepflanzung rundum nicht einsehbar ist. Hier können Sie Ihre Freizeit in völliger Privatsphäre genießen und entspannen. Eine praktische Garage, die zusätzlichen Stauraum und Komfort bietet, rundet diese Immobilie ab. Energetisch wurde das Haus 2023 aufgewertet mit dem Einbau einer neuen Heiztherme. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 24199510 - 66877 Ramstein-Miesenbach

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- Parkettboden
- Fliesenboden
- Fußbodenheizung
- bodentiefe Fensterelemente
- Kunststofffenster doppelverglast
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste WC mit Duschbad
- ausgebautes Dachstudio
- Idyllischer Garten
- Terrasse
- Balkon
- Garage
- 1 PKW Stellplatz

Número da propriedade: 24199510 - 66877 Ramstein-Miesenbach

## Tudo sobre a localização

Ramstein-Miesenbach liegt im Westen des Bundeslandes Rheinland-Pfalz und gehört zum Landkreis Kaiserslautern. Die Stadt befindet sich in der malerischen Region der Westpfalz, die durch sanfte Hügel, dichte Wälder und ländliche Idylle geprägt ist. Diese landschaftliche Lage macht Ramstein-Miesenbach zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die Naturverbundenheit und Ruhe schätzen, gleichzeitig aber nicht auf die Nähe zu urbanen Zentren verzichten möchten. Die Nähe zu Kaiserslautern, einer der größten Städte der Region, bringt zusätzliche Vorteile. Kaiserslautern ist in etwa 15 Minuten mit dem Auto oder dem Zug erreichbar und bietet zahlreiche Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Bildungsinstitutionen und kulturelle Angebote. Diese Nähe zu einer größeren Stadt erhöht die Attraktivität von Ramstein-Miesenbach als Wohnort, insbesondere für Familien und Berufspendler. Ramstein-Miesenbach ist über die Autobahn A6, die in unmittelbarer Nähe verläuft, hervorragend erreichbar. Diese Autobahn verbindet die Stadt mit wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie Saarbrücken im Westen und Mannheim im Osten. Die nahegelegene Bundesstraße B270 bietet zusätzliche Verbindungen zu umliegenden Orten und erleichtert die regionale Mobilität.

Número da propriedade: 24199510 - 66877 Ramstein-Miesenbach

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 75.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Número da propriedade: 24199510 - 66877 Ramstein-Miesenbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carsten Cherdron

---

Stiftsplatz 5 Kaiserslautern  
E-Mail: [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)