IMMOBILIEN EXPOSÉ
66892 BRUCHMÜHLBACH-MIESAU

LEIBRENTEN-BOERSE.de







Außergewöhnliches Wohnensemble mit Mieteinnahmen und späterer Eigennutzung

Heute kaufen. Sofort Miete erhalten. In 5 Jahren außergewöhnlich wohnen.







Kaufpreis 450.000 €

SO FUNKTIONIERT DIESER BESONDERE KAUF

Das Vorderhaus ist an zwei Parteien vermietet. Der Wohnbereich im Erdgeschoss verfügt über einen Garten, der Wohnbereich im Dachgeschoss über einen großen Balkon.
Die monatlichen Mieteinnahmen betragen zusammen derzeit 1.200 €.

Den hochwertigen rückwärtigen Wohnbereich mit Wintergarten, Pool und 2 Gärten nutzen die Eigentümer noch 5 Jahre selbst. **Danach endet das Wohnungsrecht und der Bereich wird frei.**

Das Wohnungsrecht wird nachrangig eingetragen.
Dadurch ist eine erstrangige Finanzierung grundsätzlich möglich.

Für Sie sind 3 Punkte besonders wichtig:



1. MIETEINNAHMEN – SOFORT

1.200 € monatlich

Zwei vermietete Wohnbereiche im Vorderhaus.

Die Mieteinnahmen erhält der neue Eigentümer.

2. WOHNUNGSRECHT – 5 JAHRE

Die Eigentümer nutzen nur den rückwärtigen Wohnbereich noch **5 Jahre**. Danach wird dieser frei.

Bei vorzeitigem Auszug gilt eine Wertersatzregelung.

3. ATTRAKTIVER KAUFPREIS

450.000 €

Das fünfjährige Wohnungsrecht im Anbau ist im Kaufpreis bereits berücksichtigt.

Kurz gesagt

Miete:
Sofort

Wohnungsrecht:
5 Jahre

Kaufpreis:
450.000 €



Ihre Vorteile als Käufer

Mit diesem Kauf erwerben Sie heute ein **außergewöhnliches Wohnensemble** und erhalten **sofort laufende Mieteinnahmen**.

Den hochwertigen rückwärtigen Wohnbereich mit **Wintergarten, Pool und Garten** können Sie nach **5 Jahren selbst nutzen.**

Sie werden sofort Eigentümer.

Die beiden Wohnbereiche im Vorderhaus bleiben vermietet.

Die derzeitigen **Mieteinnahmen von 1.200 € monatlich** stehen sofort Ihnen als neuen Eigentümer zu.

Nach 5 Jahren endet das Wohnungsrecht im rückwärtigen Bereich. Dieser kann dann **selbst genutzt oder vermietet werden**.

Kaufpreis mit Preisvorteil

Der Kaufpreis berücksichtigt bereits das auf fünf Jahre befristete Wohnungsrecht der bisherigen Eigentümer im rückwärtigen Anbau.

So verbindet der Kauf laufende Einnahmen mit einer klar planbaren späteren Eigennutzung.

Finanzierungshinweis:

Das Wohnungsrecht wird **nachrangig eingetragen**.

Dadurch ist eine **erstrangige Bankfinanzierung grundsätzlich möglich**.

Die konkrete Finanzierung hängt von Bonität und finanzierender Bank ab.





IMMOBILIENDATEN

Offiziell Einfamilienhaus mit Anbau – tatsächlich deutlich vielseitiger

Das Vorderhaus wird derzeit in zwei getrennten Bereichen an zwei Parteien vermietet. Der hochwertige rückwärtige Anbau wird von den Eigentümern selbst genutzt. Beide Gebäudeteile sind über einen beheizten Wintergarten miteinander verbunden.

Baujahr:	Vorderhaus ca. 1988 · Anbau ca. 2006
Flächen Vorderhaus ca. (vermietet)	Wohnflächen: EG 99 m²; DG 50 m²; Nutzfläche: 87 m²
Flächen Anbau (noch maximal 5 Jahre eigengenutzt)	Wohnflächen (EG + Souterrain): 175 m² inkl. Wintergarten, Schwimmbad und Terrassenanteil Nutzfläche: 55 m²
Grundstück	ca. 874 m²
Besonderheiten	Beheizter Wintergarten; Pool; große Garage mit Werkstatt; Wallbox; Carport, Garten; PV-Anlage, Solaranlage zur Unterstützung von Heizung, Warmwasser und Schwimmbad
Objektzustand	Sehr gepflegt · gehobene Ausstattung
Heizung	Vorderhaus: Öl Anbau: Sole-Wasser-Wärmepumpe (Geothermie)
Kaufpreis	450.000 €

IMMOBILIEN BESCHREIBUNG

Die Immobilie verbindet ein vermietetes Vorderhaus mit einem hochwertig ausgebauten rückwärtigen Wohnbereich.

Beide Gebäudeteile verfügen über separate Eingänge und sind über einen hellen Wintergarten miteinander verbunden.

Im Vorderhaus befinden sich ein 4-Zimmer-Wohnbereich im Erdgeschoss mit Garten sowie ein 2-Zimmer-Wohnbereich im Obergeschoss mit großem Balkon. Beide Einheiten verfügen über Einbauküchen.

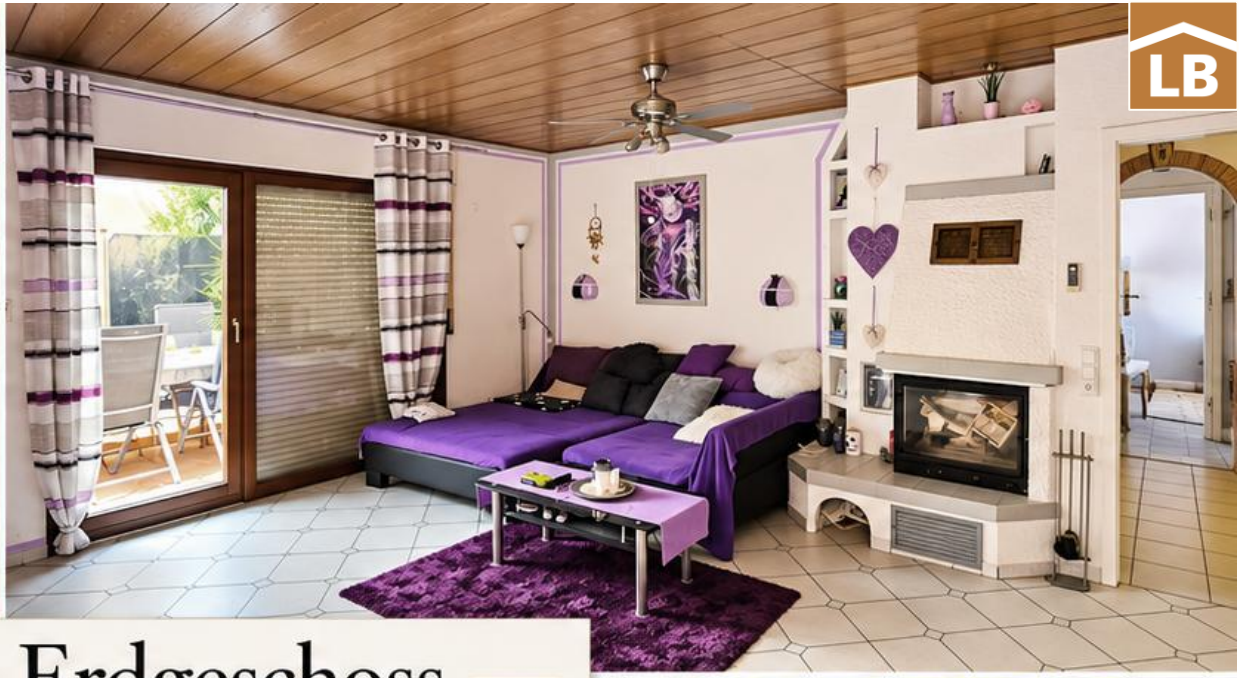
Der rückwärtige Anbau bietet großzügige Wohnräume, eine große Terrasse und direkten Zugang zum Garten. Im Untergeschoss befindet sich ein Schwimmbad. Zur Ausstattung gehören dreifach verglaste Fenster, elektrische Rollläden, Photovoltaik sowie eine Solaranlage zur Unterstützung von Heizung, Warmwasser und Schwimmbad. Hinzu kommen ein Carport sowie eine große Garage mit Werkstatt und Wallbox.

Das gesamte Anwesen präsentiert sich außergewöhnlich gepflegt und hochwertig ausgestattet.





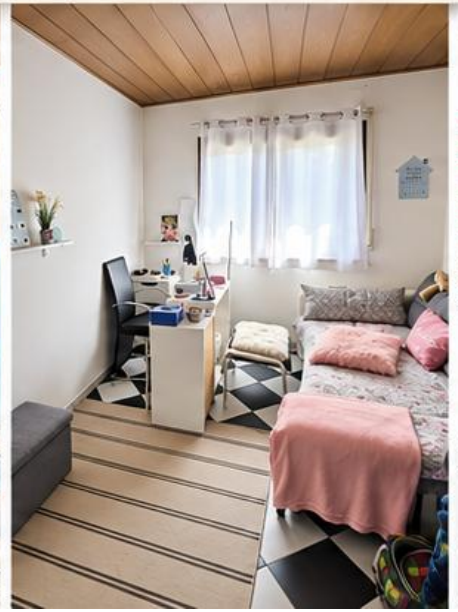




Vorderhaus Erdgeschoss















Vorderhaus Dachgeschoss











Anbau Souterrain









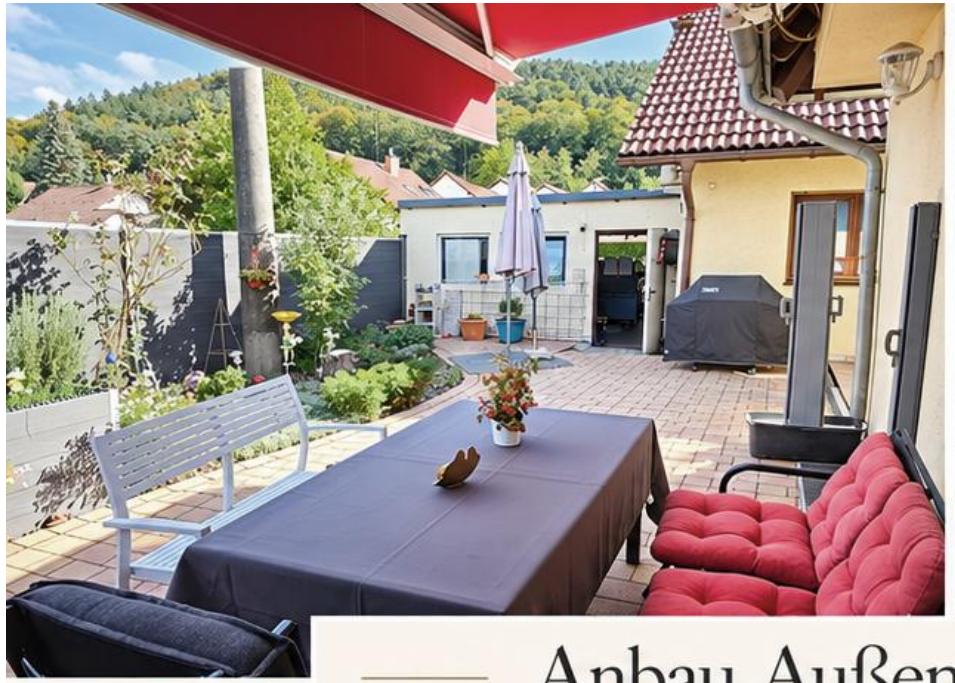


Anbau Erdgeschoss













Anbau Außenbereich, Wintergarten & Garage









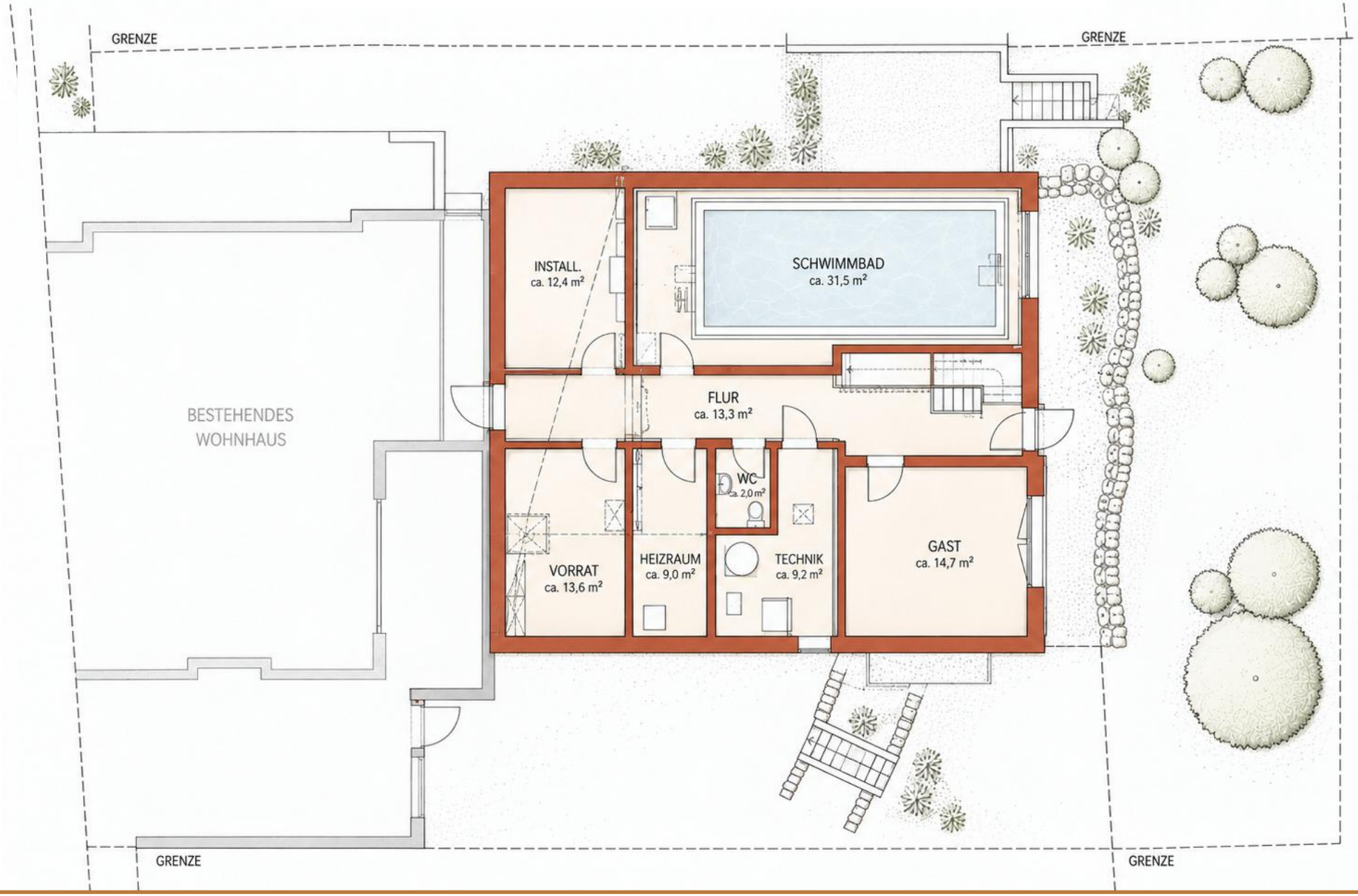


Außenansichten und hinteres Grundstück

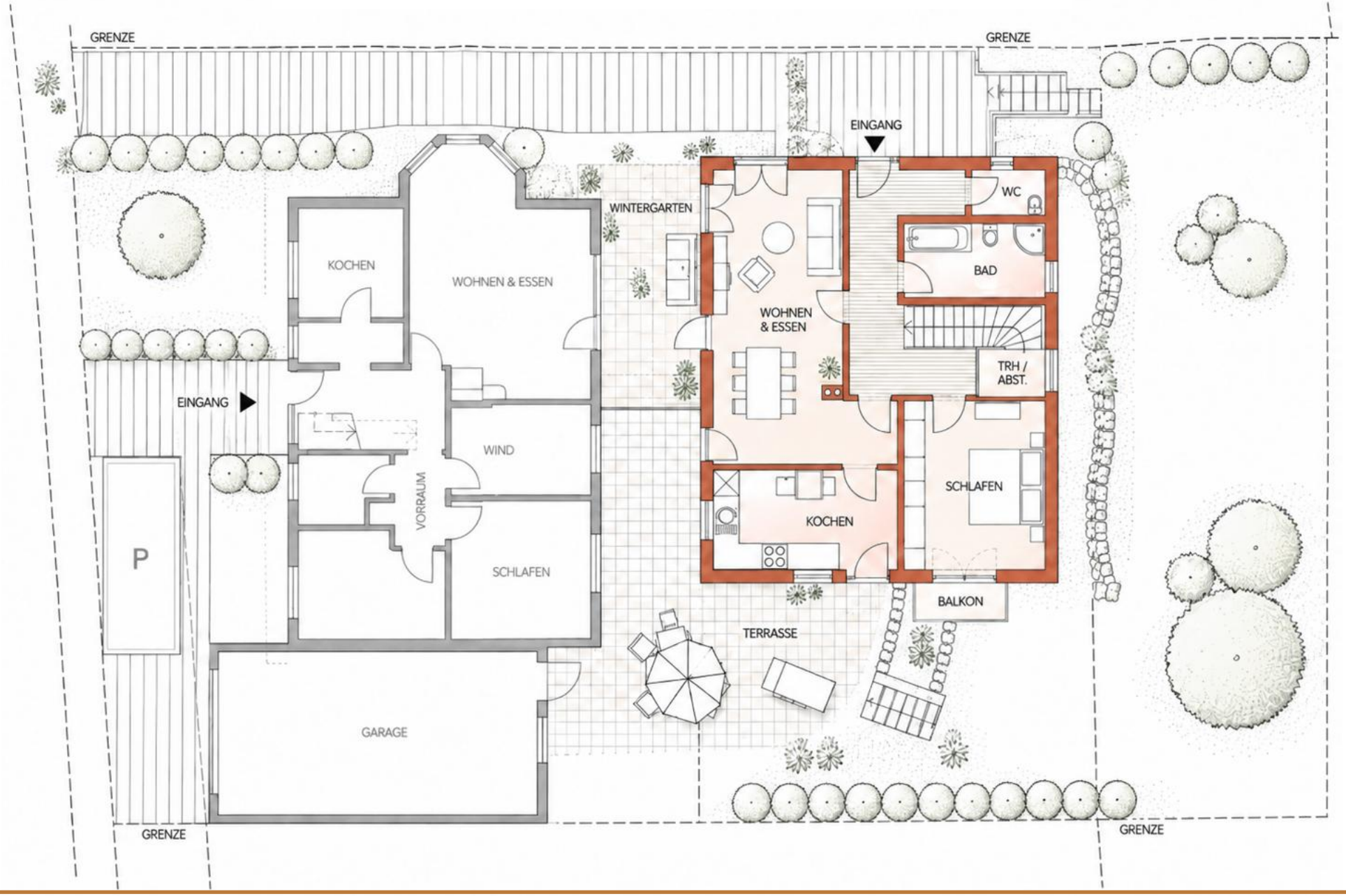




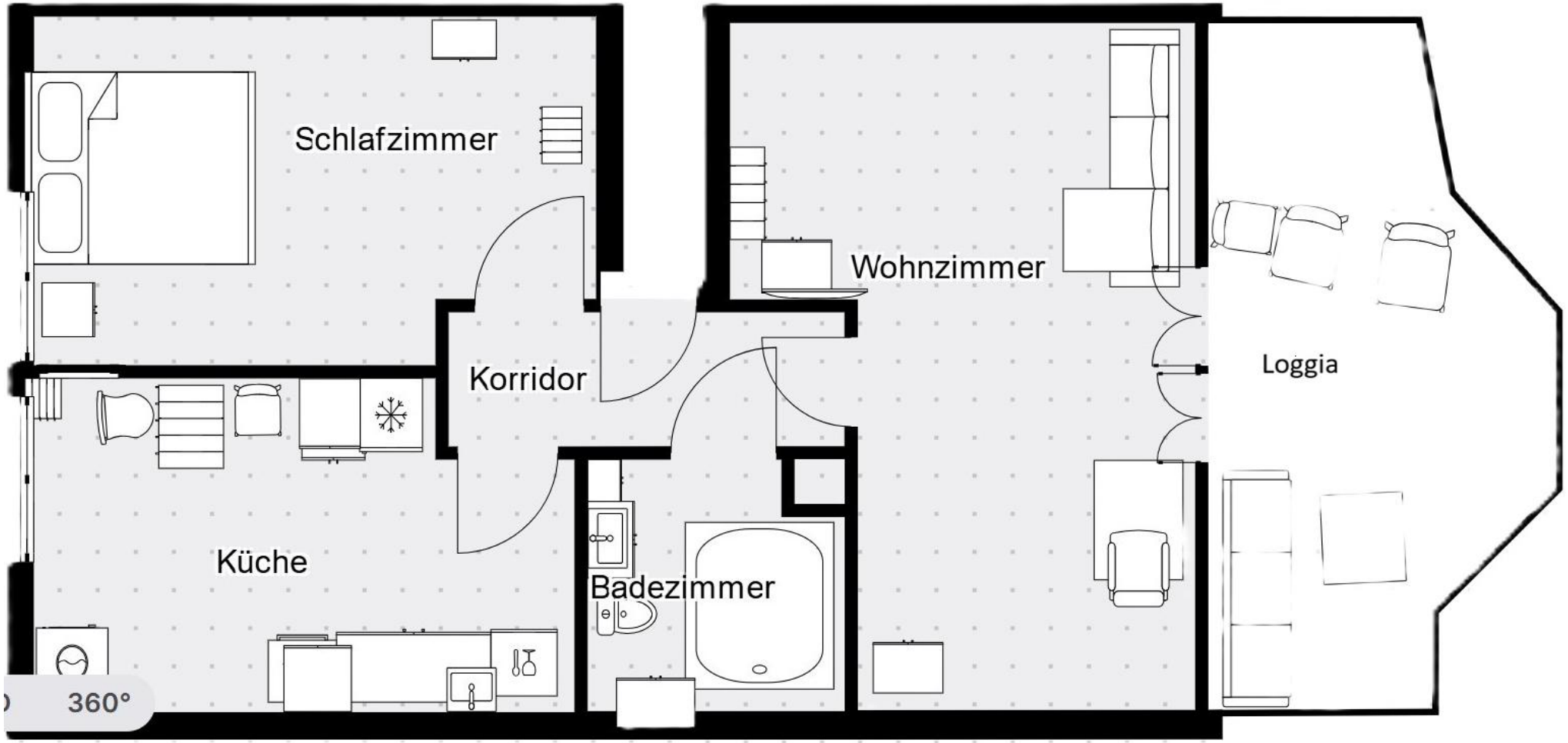
Anbau – Kellergeschoss/Souterrain



Vorderhaus und Anbau – Erdgeschoss



Vorderhaus – Dachgeschoss



Lage von Bruchmühlbach-Miesau



Entfernungen ca. / schematische Darstellung

DIE BESONDERE LAGE

Bruchmühlbach-Miesau liegt **verkehrsgünstig zwischen Kaiserslautern, Homburg und Saarbrücken** und verfügt über einen eigenen Anschluss an die A6. Auch Landstuhl und Ramstein sind schnell erreichbar.

Gerade die Nähe zur US Air Base Ramstein bietet einen besonderen Standortvorteil. Zahlreiche amerikanische Militärangehörige und zivile Beschäftigte wohnen außerhalb der Militärbasis. **Für Kapitalanleger eröffnet sich dadurch ein zusätzlicher, interessanter Mietermarkt** – insbesondere für hochwertig ausgestattete Immobilien.

Auch die **Nähe zu Frankreich und Luxemburg ist für diese Immobilienlage wertvoll**. Nicht nur als Urlaubs- oder Ausflugsziele. Im Besonderen in Luxemburg liegen die Immobilienpreise liegen dort erheblich über denen der angrenzenden deutschen Regionen. Offizielle Untersuchungen betrachten deshalb längst einen **grenzüberschreitenden Wohnungsmarkt**, der auch Teile von Rheinland-Pfalz und dem Saarland umfasst. Die hohen Wohnkosten in Luxemburg führen nachweislich dazu, dass Beschäftigte und Einwohner auf günstigere Wohnorte jenseits der Grenze ausweichen. Dieser Effekt ist besonders im Grenzraum bereits deutlich sichtbar und kann langfristig auch die Nachfrage entlang der gut angebundenen Achse Saarbrücken–Homburg–Kaiserslautern stützen.

Damit verbindet die Lage ruhiges Wohnen in der Westpfalz mit einem außergewöhnlich großen grenzüberschreitenden Wirtschafts- und Lebensraum.

Als besonderes Freizeitangebot ist dabei das überregional beliebte **Waldwarmfreibad Miesau** zu nennen, das 2026 rund 95.000 Besucher begrüßte.

Eine Lage mit viel Grün, sehr guter Verkehrsanbindung und einem Einzugsgebiet, das weit über die Region hinausreicht.

ENERGIEAUSWEIS



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 8. August 2020

Gültig bis: 29.08.2031 Registriernummer: RP-2021-003774935 1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau
Adresse	Alte Straße 48 66892 Bruchmühlbach-Miesau
Gebäudeteil [2]	Gesamtes Gebäude
Baujahr Gebäude [3]	1988
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	
Anzahl der Wohnungen	2
Gebäudenutzfläche (A_N)	385,1 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Heizöl EL
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Heizöl EL
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:
Art der Lüftung [3]	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

JPF Ing.-Büro

Jahnstraße 3
67716 Heltersberg

Unterschrift des Ausstellers

JPF INGENIEURBÜRO

Ausstellungsdatum 30.08.2021

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Hottgenroth Software, Energieberater Professional 3D 11.3.0

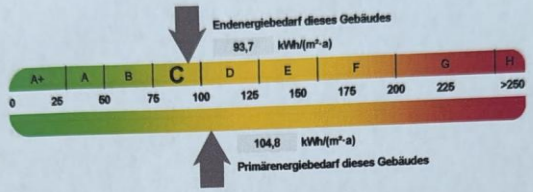
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: RP-2021-003774935 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 29,7 kg CO_2-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 104,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 84,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,60 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
☐ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 93,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien [3]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung [3]

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie [4]



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[3] nur bei Neubau
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software, Energieberater Professional 3D 11.3.0

Wichtiger Hinweis zum Energieausweis und zur energetischen Bewertung

Der vorliegende Energieausweis weist für beide Gebäude Gesamtgebäude einschließlich Anbau die Energieeffizienzklasse C aus.

Der jüngere Anbau verfügt über eine moderne Sole-Wasser-Geothermie-Wärmepumpe sowie solare Unterstützung für Heizung, Warmwasser und Schwimmbad.

Diese moderne Energietechnik lässt vermuten, dass der Anbau bei einer eigenständigen energetischen Bewertung deutlich besser abschneiden wird als bei der gemeinsamen Einstufung beider Gebäude.

Eine gesonderte energetische Bewertung des Anbaus liegt jedoch nicht vor.



KOSTEN / BERECHNUNGSGRUNDLAGE / HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Nach der Preisangabenverordnung weisen wir darauf hin, dass es sich hierbei um ein Maklerangebot handelt.

Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Maßgeblich ist der notarielle Kaufvertrag.

Kaufpreis:

450.000 €

Käufercourtage:

16.065 € inkl. Mehrwertsteuer

Weitere Käufer-Kaufnebenkosten

Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer

Finanzierungshinweis:

Eine klassische Bankfinanzierung ist grundsätzlich möglich. Das für fünf Jahre vereinbarte Wohnungsrecht am rückwärtigen Wohnbereich wird nachrangig eingetragen, sodass eine finanzierende Bank erstrangig abgesichert werden kann.



7 GUTE GRÜNDE FÜR DIESE IMMOBILIE

- ✓ **Außergewöhnliches Wohnensemble:** Vorderhaus plus hochwertiger Anbau mit Wintergarten, Pool, Terrasse und Garten.
- ✓ **Mieteinnahmen ab dem ersten Tag:** Zwei vermietete Wohnbereiche im Vorderhaus erzielen derzeit zusammen mtl. 1.200 €.
- ✓ **Klare Perspektive zur Eigennutzung**: Der Anbau ist nur noch 5 Jahre mit einem Wohnungsrecht belastet und steht danach zur eigenen Nutzung oder Vermietung zur Verfügung.
- ✓ **Finanzierung grundsätzlich möglich:** Das 5-jährige Wohnungsrecht wird nachrangig eingetragen – eine erstrangige Bankfinanzierung bleibt damit möglich.
- ✓ **Sehr gepflegt und umfangreich ausgestattet**: u. a. Photovoltaik, Wärmepumpe, dreifach verglaste Fenster, elektrische Rollläden sowie große Garage mit Werkstatt und Wallbox.
- ✓ **Interessante Lage mit internationaler Nähe:** Attraktiver Standort für Kapitalanleger: Nähe zur US Air Base Ramstein sowie gute Anbindung an Frankreich und Luxemburg.
- ✓ **Attraktiver Kaufpreis:** 450.000 € – das auf 5 Jahre befristete Wohnungsrecht im Anbau ist bereits im Kaufpreis berücksichtigt.

SIE HABEN FRAGEN UND/ODER WÜNSCHEN EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN?

KONTAKT

ImmoTax LEIBRENTEN-BOERSE GmbH
Tilsiter Straße 8
45470 Mülheim

IHR ANSPRECHPARTNER

RALF SCHWARZHOF

TELEFON:
0208 – 38 56 311

MOBIL:
0175 – 77 988 93

ralf.schwarzhof@immotax.de

www.leibrenten-boerse.de

