

Birkenfeld

Landhausflair mitten in der Stadt Birkenfeld/Nahe!!!

Objektnummer: 24451020



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.225 m²

Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	24451020
Wohnfläche	ca. 250 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1991
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	489.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	20.03.2034
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	140.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Die Immobilie

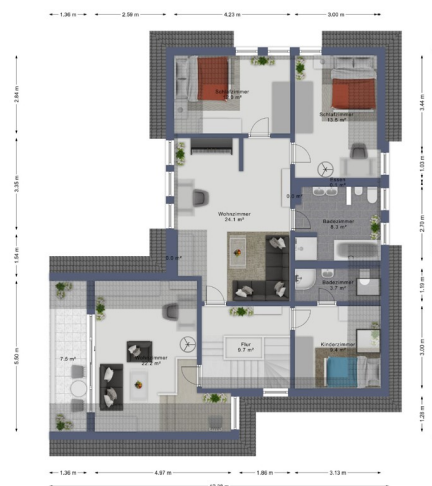


Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Die Immobilie



Die Immobilie



Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem repräsentativen Stadthaus im charmanten Landhausstil, das Ihnen den Komfort des städtischen Lebens in Verbindung mit dem Flair eines Landhauses bietet. Dieses bezaubernde Haus besticht durch seinen einladenden und zeitlosen Landhausstil, der von traditionellen Elementen und einer warmen Atmosphäre geprägt ist. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 250 m² bietet dieses Stadthaus genügend Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse und Lebensstile. Das Highlight dieses Hauses ist sicherlich der großzügige Wohn-Essbereich mit Zugang zu der sonnigen Terrasse und dem Garten, der zum Verweilen einlädt und ausreichend Platz zum Verweilen einlädt und zureichend Platz zum Verweilen mit Freunden und Familie bietet, ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen. Die lichtdurchfluteten Räume verleihen dem Haus eine einladende und sehr angenehme Atmosphäre. Die hochwertige Ausstattung wie zum Beispiel die Einbauküche im Landhausstil, die zeitlos gestalteten Bädern und edlen Bodenbelägen unterstreichen den anspruchsvollen Charakter des Hauses. Der Gartenbereich gibt Ihnen die Möglichkeit im Freien zu entspannen. Trotz der zentralen Lage in der Stadt bietet das Haus Ruhe, sodass Sie die Vorzüge des zentralen Lebens in einer Stadt voll auskosten können. Erleben Sie das Beste aus beiden Welten – das städtische Leben und die entspannte Atmosphäre eines Landhauses. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Haus verzaubern!!!

Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Ausstattung und Details

Highlights Ihres neuen Zuhauses:

- + SEHR repräsentativ
- + SEHR gepflegter Zustand
- + familienfreundliches Raumkonzept
- + große, gemütliche Wohnküche mit einer Einbauküche im Landhausstil
- + Essbereich mit direktem Zugang zur großen und sonnigen Terrasse und dem Garten
- + zwei Badezimmer UND ein Gäste-WC
- + Treppenlift vorhanden (dieser kann aber auch entfernt werden)
- + viel Fläche mit vielen Möglichkeiten
- + massiv gebaut
- + große Doppelgarage mit viel Platz (für z.B. Motorräder, Fahrräder ...) und direktem Zugang zum Haus
- + 1.225 großes Grundstück mit viel Grünfläche
- + Tempo-30-Zone
- + SEHR zentrale Lage in Birkenfeld/Nähe
- + ... und vieles mehr

Raumangebot Ihres neuen Zuhauses:

Erdgeschoss:

- 1 Windfang
- 1 Diele
- 1 offener Wohn-Essbereich
- 1 Wohnküche mit Einbauküche
- 1 Zwischenflur
- 1 Gäste-WC
- 1 Hauswirtschaftsraum

Zwischenetage:

- 1 Zimmer mit Zugang zu einer Loggia (z.B. ein Büro)

Obergeschoss:

- 1 Schlafzimmer mit en suite Tageslicht-Duschbad
- 1 Durchgangszimmer
- 2 Schlafzimmer
- 1 Tageslicht-Badezimmer mit Dusche UND Badewanne

Kellergeschoss:

- diverse Kellerräume
- Doppelgarage (mit direktem Zugang zum Haus)
- Im Aussenbereich dieses Einfamilienhauses:

- 2 Pkw-Stellplätze vor der Doppelgarage
- 1 Terrasse (Zugang vom Esszimmer aus)
- 1 Grünfläche mit 3 zusammenhängenden Gartenschuppen

Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Alles zum Standort

Birkenfeld/Nahe ist eine charmante Kreisstadt in Rheinland-Pfalz, Deutschland, die durch ihre natürliche Schönheit, ihre historische Bedeutung und ihre lebendige Gemeinschaft bekannt ist. Die Stadt Birkenfeld liegt malerisch eingebettet in die sanften Hügel und Wälder der Nahe-Region und bietet daher eine Fülle an Outdoor-Aktivitäten und Naturschönheiten. Die umliegende Landschaft lädt zu erholsamen Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren, entlang malerischer Pfade und idyllischer Flussufer ein. Birkenfeld selbst ist geprägt von historischer Architektur und charmanten Plätzen. Die Stadt beherbergt auch Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Birkenfeld, das heute als Verwaltungssitz dient und regelmäßig kulturelle Veranstaltungen beherbergt. Die Gemeinschaft in Birkenfeld ist bekannt für ihre Herzlichkeit und ihren Zusammenhalt. Regelmäßige Veranstaltungen und Festivals tragen zum lebendigen Charakter der Stadt bei und bieten Einheimischen und Besuchern gleichermaßen die Möglichkeit, sich zu treffen und zu feiern. Insgesamt ist Birkenfeld Nahe ein wunderbarer Ort zum Leben, Arbeiten und Entspannen, der eine harmonische Verbindung von Natur, Kultur und Gemeinschaft bietet. Entfernungen (in ca.): Autobahnauffahrt : 5 km Bahnhof Hoppstädten/Nahe: 4,5 km Bushaltestelle: 100 m Einkaufsmöglichkeiten: 300m - 400 m diverse Schulen: 450 m Idar-Oberstein: 17 km Baumholder: 17 km St.Wendel 28 km Morbach: 22 km Kaiserslautern: 61 km Mainz: 122 km Trier: 69 km Luxemburg: 130 km

Objektnummer: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 140.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist E.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - Eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - Eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 24451020 - 55765 Birkenfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Annabella Jones-Nußbaum

Hauptstraße 59 Idar-Oberstein
E-Mail: idar-oberstein@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com