

Büchenbeuren

# Modernes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 26347511



KAUFPREIS: 460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 480 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26347511 - 55491 Büchenbeuren**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26347511 - 55491 Büchenbeuren

## Auf einen Blick

Objektnummer	26347511	Kaufpreis	460.000 EUR
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	2021		

**Objektnummer: 26347511 - 55491 Büchenbeuren**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Luft/Wasser- Wärmepumpe</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>17.05.2036</b>	<b>Endenergie- verbrauch</b>	<b>67.00 kWh/m²a</b>
		<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2021</b>

**Objektnummer: 26347511 - 55491 Büchenbeuren**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus überzeugt durch klare Linien und modernes Design. Das großzügige Elternbad besticht mit freistehendem Waschtisch, rundem, hinterleuchtetem Spiegel und edler Fliesenoptik in warmen Beigetönen. Ein separates Gäste-WC sowie ein weiteres Duschbad mit bodengleicher Dusche runden das durchdachte Raumkonzept ab. Das lichtdurchflutete Schlafzimmer sowie ein liebevoll gestaltetes Kinderzimmer bieten Wohnkomfort für die ganze Familie. Der gewölbte Durchgangsbogen im Flur sowie hochwertige Einbauschränke schaffen zusätzlichen Stauraum und architektonischen Charme. Büchenbeuren liegt zentral im Rhein-Hunsrück-Kreis, umgeben von sanften Hügeln und Streuobstwiesen, mit guter Anbindung an Kastellaun und die A61 – ideal für Familien, die Ruhe und Infrastruktur verbinden möchten.**

**Objektnummer: 26347511 - 55491 Büchenbeuren**

## **Alles zum Standort**

Büchenbeuren besticht als idyllische, ländliche Gemeinde mit rund 1.820 Einwohnern durch eine harmonische Altersstruktur und eine ruhige, naturnahe Lebensqualität. Die Nähe zum Frankfurt-Hahn Flughafen eröffnet zugleich hervorragende Anbindungen für Pendler und Berufstätige im Logistik- und Dienstleistungsbereich, während die solide Infrastruktur eine verlässliche Grundversorgung gewährleistet. Diese ausgewogene Kombination aus ländlichem Charme und praktischer Erreichbarkeit macht Büchenbeuren zu einem attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit und eine beständige Gemeinschaft legen.

Die Gemeinde bietet ein besonders familienfreundliches Umfeld, das durch seine überschaubare Größe und die ruhige Atmosphäre geprägt ist. Hier finden Kinder und Eltern gleichermaßen Raum für unbeschwerte Momente und gemeinschaftliches Miteinander. Die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe laden zu aktiven Stunden im Grünen ein und fördern ein gesundes Aufwachsen in einer vertrauensvollen Nachbarschaft.

Für Familien sind vor allem die hervorragenden Bildungsangebote von großer Bedeutung: Kindergärten wie „Schwuppdwupp“ sind in nur etwa 7 Minuten zu Fuß erreichbar, und die Grundschule Büchenbeuren liegt ebenfalls nur rund 13 Gehminuten entfernt. Weiterführende Schulen wie die Realschule plus und Fachoberschule Sohren-Büchenbeuren sind in etwa 14 Minuten zu Fuß bequem erreichbar, was den Alltag mit Kindern entspannt gestaltet. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen, darunter Apotheken wie die Linden Apotheke in 7 Minuten Fußweg sowie Zahnärzte und Ärzte in angenehmer Entfernung, sorgt für ein beruhigendes Sicherheitsgefühl. Ergänzt wird das familienfreundliche Angebot durch vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten: Spielplätze sind in 7 bis 22 Minuten zu Fuß erreichbar, und Vereine wie der TuS Büchenbeuren laden zur aktiven Freizeitgestaltung ein. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie EDEKA Convenda und Lidl in etwa 12 bis 13 Minuten Fußweg zur Verfügung, während eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in 1 bis 6 Minuten Fußweg die Mobilität der ganzen Familie unterstützt.

Diese Kombination aus naturnaher Ruhe, verlässlicher Infrastruktur und einem starken Gemeinschaftsgefühl macht Büchenbeuren zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die ihren Kindern eine sichere und förderliche Umgebung bieten möchten. Hier verbinden sich Lebensqualität und Zukunftsperspektive auf harmonische Weise – ein Ort, an dem sich Familien rundum geborgen fühlen können.

**Objektnummer: 26347511 - 55491 Büchenbeuren**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Maximilian Heyden**

---

**Kirchstraße 2, 56288 Kastellaun**

**Tel.: +49 6762 - 90 42 237**

**E-Mail: [hunsrueck@von-poll.com](mailto:hunsrueck@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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