

**Baumholder**

# **Eigentumswohnung in Baumholder: 3-ZKB mit modernem Tageslicht-Bad & PKW-Stellplatz!!!**

**Objektnummer: 25451091**



**KAUFPREIS: 115.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder**

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

**Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25451091</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>115.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 86 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1985</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung</b>

**Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>146.50 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>29.06.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1985</b>

Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



Partner-Shop Idar-Oberstein  
Hauptstraße 59  
55743 Idar-Oberstein  
T.: 06781 - 56 38 202  
idar.oberstein@von-poll.com

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



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



Partner-Shop Idar-Oberstein  
Hauptstraße 59  
55743 Idar-Oberstein  
T.: 06781 - 56 38 202  
idar.oberstein@von-poll.com

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

Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine 3-ZKB-Eigentumswohnung in der zweiten Etage eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1985 in Baumholder mit ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier stimmt der Schnitt: Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn-Esszimmer – ideal zum Relaxen ... Dank des genialen Grundrisses sind alle Zimmer zentral von der Diele aus begehbar, wodurch du keine störenden Durchgangszimmer hast. Die Raumaufteilung bietet ein großes Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, perfekt für Gäste, Home-Office oder Hobby. Der Wohnkomfort ist garantiert: Das Badezimmer wurde bereits modernisiert, ist super hell dank Tageslicht und hat deinen Waschmaschinenanschluss direkt vor Ort. Und das Beste: Selbst das separate Gäste-WC verfügt auch über ein Fenster! Eine praktische, kleine Abstellkammer rundet das Platzangebot in der Wohnung perfekt ab. Highlights, die zählen: Im Kellerbereich steht dir ein eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum zur Verfügung. Dein zugeordneter PKW-Stellplatz gehört fest zur Wohnung und Besucherparkplätze sind ebenfalls vorhanden. Die gemeinschaftliche Grünfläche direkt am Haus lädt zum Chillen oder Grillen ein.

Das monatliche Hausgeld beträgt € 417,00:

nichtumlagefähige Kosten: € 83,04

umlagefähige Kosten: € 232,13

Zuführung Rücklage: € 101,67

Diese Immobilie wird professionell durch eine Hausverwaltung verwaltet und es bestehen gute Rücklagen.

Durch die Nähe zur US-Garnison ist die Nachfrage stabil, was diese Wohnung zu einer cleveren Kapitalanlage macht. Das Beste zum Schluss: Sobald der Kaufpreis geflossen ist, kannst du deine Schlüssel in Empfang nehmen und sofort einziehen! Starte jetzt in dein Eigentümer-Leben. So einfach war es noch nie!!!

**Wichtiger Hinweis:** Zur Veranschaulichung und Gestaltung wurden in diesem Exposé teilweise KI-generierte Bilder verwendet.

Es würde uns freuen, dir diese Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen! Worauf wartest du noch? Dein neue Immobilie ist nur einen Klick entfernt! Kontaktiere uns jetzt für einen Besichtigungstermin und sichere dir diese Wohnung in Baumholder.

**Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder**

## **Ausstattung und Details**

### **Highlights dieser Eigentumswohnung:**

- + nicht bewohnt! Bezug bzw. Nutzung direkt nach Kaufpreiszahlung möglich!
- + 3 ZKB mit großem Wohn-Esszimmer und zentral begehbaren Zimmern.
- + komplett modernisiertes Hauptbad + Gäste-WC – beide mit Tageslicht!
- + eigener PKW-Stellplatz, Abstellkammer & eigenes Kellerabteil
- + clevere Lage: stabil im Wert durch Nähe zur US-Garnison (attraktive Kapitalanlage)

### **Raumangebot dieser Eigentumswohnung:**

- 1 Flur
- 1 Wohn-Esszimmer
- 2 weitere Zimmer (z.B. Schlafzimmer und Home Office)
- 1 Küche
- 1 Tageslicht-Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- 1 Tageslicht-Gäste-WC
- 1 kleiner Abstellkammer

### **Ausserhalb der Eigentumswohnung:**

- 1 Kellerabteil
- 1 PKW-Stellplatz
- 1 gemeinschaftlich genutzte Grünfläche direkt neben dem Haus

**Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder**

## **Alles zum Standort**

Die Lage dieser Eigentumswohnung verspricht eine ideale Mischung aus zentraler Erreichbarkeit und strategischer Anbindung. Sie befindet sich in einer etablierten Lage, die Ihnen kurze Wege zu allem Wichtigen. Der Komfort zeigt sich in der hervorragenden Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Arztpraxen und die Stadtverwaltung sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Entspannung finden Sie schnell am Stadtweiher, einem beliebten Freizeitgewässer, der nur einen kurzen Spaziergang entfernt ist.

Diese Lage ist nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für clevere Investoren attraktiv, da die unmittelbare Nähe zur US-Militärbasis für eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum sorgt. Dies macht die Wohnung zu einer wertstabilen und renditestarken Kapitalanlage, falls Sie vermieten möchten.

Auch verkehrstechnisch sind Sie bestens angebunden: Über die B41 sind Sie schnell auf der A62 (Abfahrt Freisen), von wo aus Sie größere Zentren wie Kaiserslautern, Trier oder Saarbrücken schnell erreichen. Diese Wohnung bietet somit den perfekten Startpunkt für ein modernes Leben mit kurzen Wegen und gleichzeitig das Potenzial einer durchdachten Investition.

**Entfernungen (in ca.):**

**A62-Anschluss Freisen: 12 km**

**Idar-Oberstein: 15 km**

**Saarbrücken: 50 km**

**Kaiserslautern: 35 km**

**Trier: 50 km**

**Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25451091 - 55774 Baumholder**

## **Ansprechpartner**

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

**Annabella Jones-Nußbaum**

---

**Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein**

**Tel.: +49 6781 - 56 38 202**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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