

Baumholder

# Willkommen in Ihrem Neuen Zuhause!!!

Objektnummer: 23451036



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 552 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

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

Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

## Auf einen Blick

|               |            |
|---------------|------------|
| Objektnummer  | 23451036   |
| Wohnfläche    | ca. 210 m² |
| Bezugsfrei ab | 02.01.2024 |
| Zimmer        | 6          |
| Schlafzimmer  | 4          |
| Badezimmer    | 2          |
| Baujahr       | 1961       |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 249.000 EUR                                                               |
| Haustyp     | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | OEL            |
| Energieausweis gültig bis  | 27.07.2033     |
| Befuerung                  | Öl             |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf        | 273.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H              |

Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie





Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie





Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie





Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie





Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie





Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie





Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie





Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

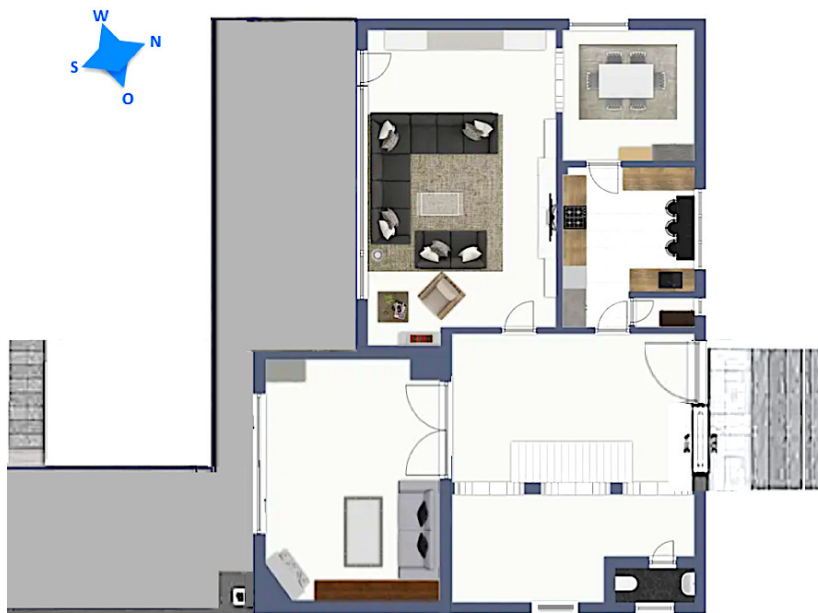
## Die Immobilie





Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



OG-Grundriss

<https://www.immobilienscout24.de/expose/floorplan.go?id=145...>



Exposition, nicht maßstäblich

1 von 1

28.08.23, 14:29

Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie

KG-Grundriss

<https://www.immobilienscout24.de/expose/floorplan.g?id=145...>



Exposplan, nicht maßstäblich

1 von 1

28.08.23, 14:30

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem Neuen Zuhause: Hier werden Sie von einem familienfreundlichen Einfamilienhaus mit ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das auf einem ca. 552 m<sup>2</sup> großen und blickgeschützten Grundstück steht, freudig erwartet. Dieses zeitlose Haus wurde im Jahr 1961 erbaut und verbindet auf harmonische Weise Tradition, durch die Verwendung von hochwertigen Materialien und Modernität durch seine helle und offene Raumplanung. Treten Sie ein und lassen Sie sich von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, der durch seine großzügige Raumgestaltung punktet. Für maximale Bequemlichkeit finden Sie direkt links vom Eingangsbereich eine Garderobe und ein Gäste-WC. Rechts vom Eingangsbereich geht es gleich in die Küche, die nahtlos in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich übergeht. Dieser Bereich ist der ideale Ort, um gemeinsame Mahlzeiten zu genießen und kostbare Familienmomente zu erleben. Große Fensterflächen durchfluten diesen Bereich mit Tageslicht und bieten einen tollen Blick ins Grüne und auf den nahegelegenen Stadt- und Badeweiher. Ein sehr großer, angrenzender Balkon mit Süd-West-Ausrichtung erweitert den Wohnraum ins Freie und ermöglicht nicht nur einen schönen Ausblick, sondern auch direkten Zugang zum Garten: eine perfekte Oase der Entspannung. Das gemütliche Kaminzimmer nebenan, das durch zweiflügelige Holztüren betreten wird, bietet nicht nur Behaglichkeit, sondern gewährt ebenfalls direkten Zugang zum Balkon, der sich als ideale Rückzugsmöglichkeit anbietet, um die Seele baumeln zu lassen und gemütliche Abende am Kamin zu verbringen. Die Küche hat eine gute Größe, um eine moderne Einbauküche hier aufzustellen. Der sehr praktische Abstellraum direkt neben der Küche, vervollständigt diesen Bereich. Im Obergeschoss des Hauses erwarten Sie die großzügigen Schlafzimmer, die jedes Familienmitglied willkommen heißen. Ein besonderes Highlight ist das geräumige Hauptschlafzimmer mit eigener Ankleide und eigenem Tageslicht-Duschbad en suite. Ein sehr helles Tageslicht-Familienbad rundet diese Wohnebene perfekt ab. Im Untergeschoss finden Sie zusätzliche Kellerräume, die sich ideal für Stauraum und als Platz für Waschmaschine und Trockner eignen. Zusammenfassend präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als äußerst attraktives Angebot für Familien, die großzügigen Raum und individuelle Entfaltungsmöglichkeiten schätzen. Die sehr gut durchdachte Raumgestaltung, die Möglichkeit zur direkten Verbindung von Balkon und Garten sowie die angenehme und zentrale Lage machen dieses Haus zu einem perfekten Zuhause für Sie. Dieses Haus liegt auch sehr wenige Gehminuten vom Stadtweiher entfernt. Ein großer Freizeitwert für Groß und Klein!!! Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den zahlreichen Highlights dieses Hauses zu überzeugen. Es würde uns freuen, Ihnen dieses Haus persönlich vorstellen zu dürfen. Wir freuen uns auf Sie!!!



Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

## Ausstattung und Details

Highlights dieses Einfamilienhauses:

- + helle und offene Raumgestaltung
- + große Fensterfläche im Wohn-Essbereich
- + Wohn-Essbereich mit großer Fensterfront mit Blick ins Grüne und Massivholzparkett
- + Holzkamin im Kaminzimmer
- + praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss
- + 2 Tageslicht-Badezimmer im Obergeschoss
- + sehr großer Balkon mit Aussenkamin
- + sehr große Terrasse mit Aussenkamin (hier kann man auch wetterunabhängig grillen)
- + Garten über Balkon direkt vom Wohnbereich Und Kaminzimmer zugänglich
- + Schlafzimmer 1 mit eigenem Tageslicht-Duschbad (en suite) und weiterem Zimmer, z.B. Ankleide
- + sehr zentrale Lage
- + viel Freizeitwert: in der Nähe des Stadt- und Badeweiher

Raumangebot dieses Einfamilienhauses:

Erdgeschoss :

- 1 Eingangsbereich mit Garderobe
- 1 Gäste-WC
- 1 Wohn-Essbereich
- 1 Kaminzimmer mit Holzkamin
- 1 Küche mit Abstellraum
- 1 Balkon (Zugang von Wohnbereich als auch Kaminzimmer) mit Aussenkamin

Obergeschoss:

- 1 Flurbereich
- 3 Schlafzimmer
- 1 weiteres Zimmer / Ankleide
- 1 Zwischenflur mit Einbauschränke (der zu Schlafzimmer 1 führt)
- 1 Tageslicht-Badezimmer mit Dusche (en suite von Schlafzimmer 1)
- 1 Tageslicht-Familienbadezimmer mit Badewanne

Untergeschoss:

- 4 Kellerräume
- 1 Heizungsraum

Im Aussenbereich:

- große Terrasse mit Aussenkamin
- Garten

Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

## Alles zum Standort

Diese Einfamilienhaus befindet sich sehr zentral in Baumholder, unweit der Stadtmitte. Baumholder ist eine Kleinstadt im Landkreis Birkenfeld in Rheinland-Pfalz. Sie hat eine Einwohnerzahl von zurzeit ca. 4.200. Die Stadt ist Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde Baumholder. Baumholder verfügt über gute Verkehrsverbindungen: Baumholder ist über die Bundesautobahn A62 (Abfahrt 5 - Freisen) erreichbar. Weitere Infos über Baumholder finden Sie z.B.: <https://www.baumholder.de> Entfernungen (in ca.): A62-Anschluss Freisen: 10 km Kusel: 14 km Idar-Oberstein: 18 km Saarbrücken: 68 km Kaiserslautern: 56 km Trier: 80 km

Objektnummer: 23451036 - 55774 Baumholder

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 273.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 23451036 - 55774 Baumholder

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Annabella Jones-Nußbaum

---

Hauptstraße 59 Idar-Oberstein  
E-Mail: [idar-oberstein@von-poll.com](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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