

Baumholder

# Ihr perfekter Familientraum in Baumholder!!! Einfamilienhaus mit Doppelgarage!!!

Objektnummer: 25451027



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

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 819 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25451027 - 55774 Baumholder

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

Objektnummer: 25451027 - 55774 Baumholder

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25451027   |
| Wohnfläche   | ca. 152 m² |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 2002       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 599.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 25451027 - 55774 Baumholder

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 88.80 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 26.02.2035      | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2002           |

Objektnummer: 25451027 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451027 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451027 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451027 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451027 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451027 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451027 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451027 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451027 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451027 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451027 - 55774 Baumholder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451027 - 55774 Baumholder

## Ein erster Eindruck

Ihr Familientraum in Baumholder!!! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!!! Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie alles, was Sie für ein komfortables Familienleben benötigen. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich begrüßt. Der große und offene Wohn-Essbereich ist der ideale Ort für Familienfeiern und entspannte Stunden. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Von hier aus haben Sie auch die Wahl auf zwei Terrassen zu gelangen. Die große Wohnküche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet Ihnen auch Platz für einen zusätzlichen Esstisch. Hier finden Sie ausreichend Platz für gesellige Kochabende und gemeinsame Mahlzeiten. Seien wir ehrlich: Das Leben findet doch immer in der Küche statt ... Des Weiteren befindet sich auf dieser Ebene noch ein Zimmer, das flexibel genutzt werden kann, z.B. als weiteres Schlafzimmer oder Home-Office. Ein praktisches Duschbad rundet diese Ebene perfekt ab. Eine schöne Holzterrasse führt Sie ins Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei großzügige Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob Ihr Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Rückzugsort – hier ist alles möglich. Das Tageslicht-Familienbadezimmer mit einer eleganten Eckbadewanne lädt zum Entspannen ein. Wenn Ihnen diese Wohnfläche noch nicht reicht, bietet Ihnen das Dachgeschoss noch viel Ausbaupotenzial!!! Der Außenbereich überzeugt dieses Haus mit einem pflegeleicht angelegten Garten, der genügend Platz für Spiel und Entspannung bietet. Genießen Sie die sonnigen Tage im Freien und schaffen Sie unvergessliche Erinnerungen mit Ihrer Familie. Die Kleinen können durch ein Gartentor schwuppdwupp auf den öffentlichen Spielplatz gelangen, der sich direkt hinter dem Haus befindet. Eine geräumige Doppelgarage mit integrierter Werkstatt bietet nicht nur Platz für Ihre Fahrzeuge, sondern auch viel Stauraum für Werkzeuge und Hobbyausrüstung. Das Dach der Doppelgarage bietet Ihnen noch zusätzlichen Stauraum. Dieses Haus ist der perfekte Familientraum, der Ihnen und Ihren Liebsten ein behagliches Zuhause bietet. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!!! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!!!

Objektnummer: 25451027 - 55774 Baumholder

## Ausstattung und Details

Highlights dieses Einfamilienhauses:

- + sehr beliebte Wohnlage in verkehrsberuhigter Zone
- + gut ausgestattete Einbauküche in der Wohnküche bereits vorhanden
- + großer, offener Wohn-Essbereich mit Zugang zu zwei Terrassen
- + zwei moderne Tageslicht-Bäder (EG & OG)
- + pflegeleichte Natursteinböden
- + zwei Terrassen und zwei Balkone
- + Doppelgarage mit Werkstatt und viel Stauraum
- + lange, gepflasterte Auffahrt zur Doppelgarage
- + schöner, pflegeleichter Garten
- + sehr gepflegt: kein Instandhaltungsrückstau
- + Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- + und vieles mehr ....

Raumangebot dieses Einfamilienhauses:

Erdgeschoss:

- 1 großer Eingangsbereich / Foyer
- 1 großer, offener Wohn-Essbereich
- 1 Wohnküche mit Einbauküche und separater Speisekammer
- 1 Zimmer (kann je nach Ihren Bedarf genutzt werden)
- 1 modernes Tageslicht-Duschbad

Obergeschoss:

- 1 großer Flur mit Zugang zu allen Räumen
- 3 Schlafzimmer
- 1 modernes Tageslicht-Familienbadezimmer mit Eckbadewanne
- 2 Balkone

Dachgeschoss: Ausbaupotenzial

Im Aussenbereich:

- 2 gepflasterte Terrassen

Grünfläche

große Doppelgarage mit Nebenraum und langer, gepflasterter Auffahrt

**Objektnummer: 25451027 - 55774 Baumholder**

## Alles zum Standort

Dieses familienfreundliche Einfamilienhaus befindet sich am Rand eines großen und beliebten Wohngebietes in Baumholder, unweit der Stadtmitte. Baumholder ist eine Kleinstadt im Landkreis Birkenfeld in Rheinland-Pfalz. Sie hat eine Einwohnerzahl von zurzeit ca. 4.300. Die Stadt ist Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde Baumholder. Baumholder verfügt über gute Verkehrsverbindungen: Baumholder ist über die Bundesautobahn A62 (Abfahrt 5 - Freisen) erreichbar. Lebensmittelgeschäfte in unmittelbarer Nähe: Netto Edeka Norma Entfernungen (in ca.): A62-Anschluss Freisen: 12 km Idar-Oberstein: 15 km Saarbrücken: 50 km Kaiserslautern: 35 km Trier: 50 km

Objektnummer: 25451027 - 55774 Baumholder

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 88.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25451027 - 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)