

Oberhosenbach

# Hier werden Sie sich verlieben! Renoviertes Bauernhaus im Dorf!

Objektnummer: 25451017



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.254 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

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

Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Auf einen Blick

|              |            |                            |                                                                           |
|--------------|------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25451017   | Kaufpreis                  | 649.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 200 m² | Haustyp                    | Bauernhaus                                                                |
| Zimmer       | 6          | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 3          |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 1          |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1860       | Modernisierung / Sanierung | 2004                                                                      |
|              |            | Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
|              |            | Ausstattung                | Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung                              |

Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 177.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.07.2034     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1860           |

Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Die Immobilie



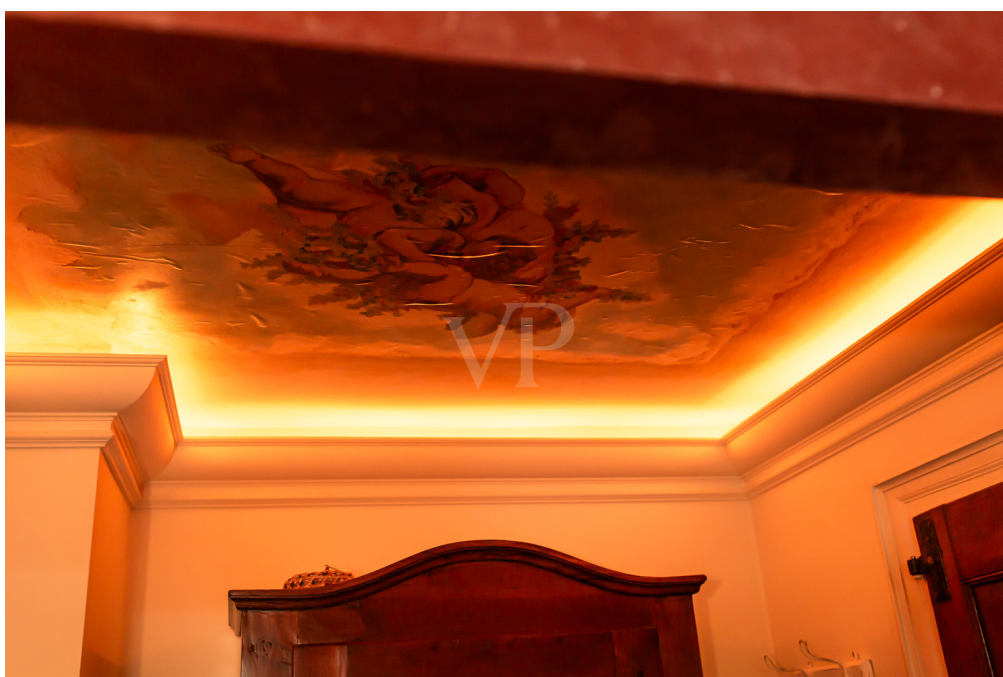
Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Die Immobilie



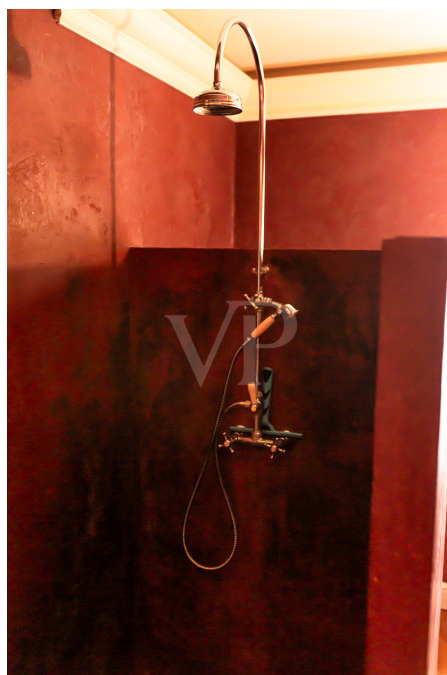
Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Die Immobilie





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: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

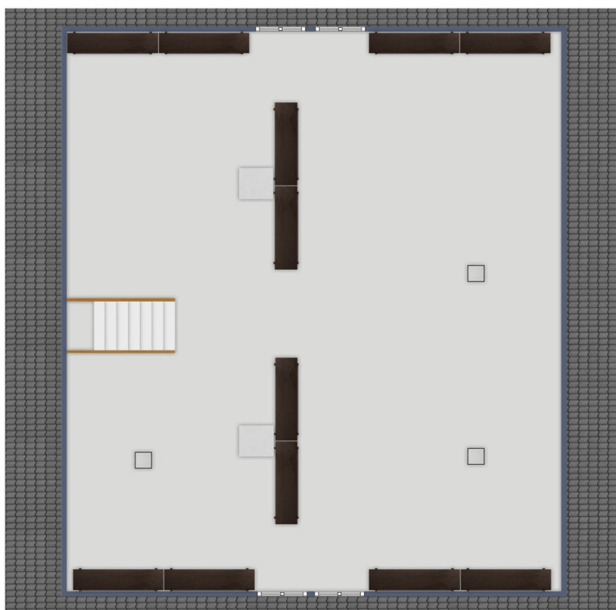
## Grundrisse



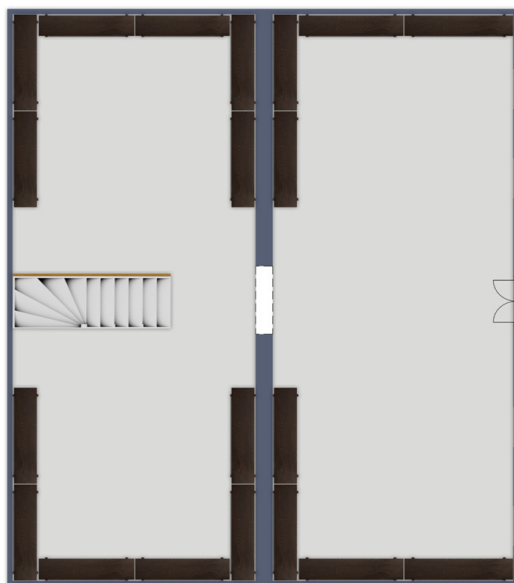
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 25451017 - 55758 Oberhosenbach**

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause auf dem Land!!! Dieses Bauernhaus wurde ca. 1860 erbaut und wurde in den letzten Jahren mit sehr viel Liebe zum Detail modernisiert und renoviert. Das Bauernhaus befindet sich auf einem idyllischen, voll eingezäunten Grundstück von ca. 2.470 m<sup>2</sup> mit altem Baumbestand.

Das Bauernhaus bietet Ihnen eine angenehme Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Ebenen verteilt.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer rundum warmen Atmosphäre empfangen. Hier befindet sich das große Wohnzimmer mit altem Holzofen (Bestandsschutz). Gleich dahinter befindet sich noch ein kleineres Zimmer, das zurzeit als Büro genutzt wird. Das große Esszimmer lädt zum Verweilen ein und auch hier steht ein schöner, alter Holzofen (Bestandsschutz). Gleich dahinter liegt die Küche, von der aus Sie auf die große, überdachte Terrasse kommen. Hier kann man wind- und wettergeschützt gemütliche Abende mit Familie und Freunden verbringen. Zurück ins Haus gelangen Sie eine wunderschöne alte Holztreppe ins Obergeschoss. Hier finden Sie drei weitere (Schlaf-) Zimmer. Eines der Zimmer hat auch einen großen Ankleideraum. Ein weiteres großes Tageslicht-Badezimmer befindet sich hier auch, jedoch noch im Rohbau (Leitungen sind gelegt.). Hier können Sie noch Ihre eigenen Ideen und Kreativität entfalten ... Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Falls Sie noch mehr Platz brachen, können Sie sich es hier sicherlich schön gestalten.

Die liebevolle Gestaltung der Wände und Decken verleiht den Räumen eine besonders harmonische Atmosphäre. Zudem wird auch der rustikale Charakter des Bauernhauses durch die Bodenbeläge aus Holz und Fliesen unterstrichen und bieten eine abwechslungsreiche Optik und schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre.

Eine Scheune mit Nebengebäuden steht Ihnen auch zur Verfügung und bietet Ihnen Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Lagerfläche, Werkstatt oder Tierunterkunft. Eine Garage ist auch vorhanden.

Der große Garten des Bauernhauses ist eine Oase der Natur für Klein und Groß!!! Hier erwartet Sie viel Grünfläche und alter Baumbestand. Ihre grünen Daumenfertigkeiten kann voll ausgelebt werden. Die umliegende Natur schenkt Ihnen Ruhe und Stille, sodass Sie Ihren eigenen Kraftort finden können.

Im Garten befindet sich eine moderne Sauna, die Ihnen einen Rückzugsort für entspannte Stunden im Grünen bietet. Die Saune ist separat erwerblich.

Darüber hinaus ist eine gute Internetverbindung vorhanden, sodass Sie stets mit der digitalen Welt verbunden bleiben können.

Für junge oder jung gebliebene Menschen, die sich den Traum eines Selbstversorgergartens und Tierhaltung wünschen oder einfach nur um die Ruhe und Stille zu genießen in ihrem eigenen Stückchen heile Welt.

Zögern Sie nicht und ergreifen Sie die Chance, Ihren Traum in diesem gemütlichen Bauernhaus zu leben. Kommen Sie vorbei und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieses alten Bauernhofs begeistern!!!

Es würde uns sehr freuen, Ihnen dieses Bauernhaus persönlich vorstellen zu dürfen!!!

Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Ausstattung und Details

Highlight dieses Bauernhauses:

- + seltene Rarität
- + mit sehr viel Liebe zum Detail modernisiert und renoviert (Grundsanierung 2004)
- + gemütliche Holzöfen mit Bestandsschutz im Wohnzimmer und im Esszimmer
- + mit teilweise original Türen und Böden
- + Tageslicht-Duschbad im EG
- + Dachgeschoss könnte man noch ausbauen
- + toller, alter Gewölbekeller mit eigenem Zugang
- + alter Baumbestand im Garten
- + Selbstversorgergarten möglich
- + große Scheune mit Nebengebäuden = vielen Nutzungsmöglichkeiten
- + Garage
- + voll eingezäuntes Grundstück
- + Randlage im Dorf
- + thermische Solaranlage für Brauchwasser
- + und vieles, vieles mehr ...

Raumaufteilung dieses Bauernhauses:

Erdgeschoss:

- 1 langer Flur
- 1 Wohnzimmer mit Holzofen
- 1 Büro hinter dem Wohnzimmer
- 1 Esszimmer mit Holzofen und Zugang zur Küche
- 1 Küche
- 1 Tageslicht-Duschbad

Obergeschoss:

- 3 große Schlafzimmer (ein Schlafzimmer mit großer Ankleide)
- 1 großes Badezimmer (noch im Rohbau)

Dachgeschoss:

noch nicht ausgebaut

Kellergeschoss:

alter Gewölbekeller mit Ausgang zur Hausfront

Außerhalb des Bauernhofes:

- große überdachte Terrasse
- großer Garten
- 2 Scheunen
- 1 Garage

1 Sauna (separat erwerblich)

Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Alles zum Standort

Diese Immobilie liegt in einer kleinen Ortsgemeinde in Rheinland-Pfalz, im Landkreis Birkenfeld. Die Immobilie ist über Landstraßen gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B41, die durch Idar-Oberstein führt, bietet eine Verbindung zur Autobahn A62, welche in Richtung Kaiserslautern oder Trier führt. Öffentliche Verkehrsmittel sind in der ländlichen Region weniger stark ausgeprägt, jedoch gibt es Busverbindungen, die die Immobilie mit den umliegenden Orten und den nächstgrößeren Städten verbinden. Weitere Infos können Sie z.B. unter entnehmen: [www.vg-hr.de](http://www.vg-hr.de)

Entfernungen (in ca.)

Einkaufsmöglichkeiten: 8 km

Integrierte-Gesamtschule : 7 km

Idar-Oberstein: 15 km

Rhaunen: 7 km

Kirn: 16 km

Trier: 68 km

Kaiserslautern: 66 km

Objektnummer: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.7.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 177.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1860.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## 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)