

Heimbach

# Dein neues Kapitel in Heimbach/Nahe mit viel Platz & Terrassen-Vibes

Objektnummer: 26451017



**KAUFPREIS: 115.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 252 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26451017 - 55779 Heimbach**

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

Objektnummer: 26451017 - 55779 Heimbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26451017	Kaufpreis	115.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2025
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1930	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26451017 - 55779 Heimbach**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>135.60 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>16.02.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1930</b>

Objektnummer: 26451017 - 55779 Heimbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451017 - 55779 Heimbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451017 - 55779 Heimbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451017 - 55779 Heimbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451017 - 55779 Heimbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451017 - 55779 Heimbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451017 - 55779 Heimbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451017 - 55779 Heimbach

## 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: 26451017 - 55779 Heimbach

## 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: 26451017 - 55779 Heimbach**

## Ein erster Eindruck

Du suchst kein Haus von der Stange, sondern ein Zuhause mit echtem Charakter? Dann könnte dieses Schmuckstück in Heimbach/Nahe genau dein Match sein! Ab dem 01.06.2026 wird hier der Schlüssel für frei.

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 befindet sich auf einem Grundstück von 252 m<sup>2</sup> und wurde über die Jahre hinweg liebevoll modernisiert und renoviert. Eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2013 ist eine solide und zuverlässige Basis, da sie bereits der moderneren Generation entspricht. Zusammen mit dem Holzofen im Wohnzimmer bietet das Haus also eine perfekte Kombination aus effizienter Wärme und gemütlicher Zusatzheizung.

Eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> verteilt sich geschickt auf drei Ebenen und bietet dir alle Freiheiten zur persönlichen Entfaltung:

Schon beim Eintreten im Erdgeschoss spürst du das Potenzial: Die große Wohnküche mit Einbauküche (2016) ist der perfekte Mittelpunkt für ausgiebige Kochabende mit Freunden oder das entspannte Sonntagsfrühstück. Direkt nebenan findest du einen Zwischenraum, der ideal als Garderobe ist. Von hier aus gelangst du in das Gäste-WC, das praktischerweise auch den Anschluss für deine Waschmaschine beherbergt und einen großen Abstellraum – so bleibt alles kompakt an einem Ort.

Richtig gemütlich wird es eine Etage höher im Obergeschoss. Hier erwartet dich ein helles Wohnzimmer, das mit einem Holzofen punktet – die ultimative Garantie für kuschlige Winterabende. Von dort aus steppst du direkt auf deine große, überdachte Terrasse, die im Sommer locker als zweites Wohnzimmer unter freiem Himmel durchgeht. Ein Schlafzimmer, ein kleineres Zimmer mit eigenem Balkon und ein modernes Tageslicht-Duschbad (2021/2022) machen diese Etage komplett.

Das absolute Highlight wartet ganz oben unter dem Dach: Ein großes Studio-Zimmer bietet dir alle Freiheiten – egal ob als großzügiges Schlafparadies, kreatives Home-Office oder Hobbyraum. Passend dazu gibt es hier ein zweites Tageslicht-Bad, diesmal mit einer Badewanne für die wohlverdiente Me-Time nach einem langen Tag.

Hinter dem Haus geht es grün weiter: Über ein paar Treppenstufen erreichst du einen kleinen, privaten Grünbereich, der zum Gärtnern oder Entspannen einlädt. Ein nützlicher Schuppenhaus/Lagerraum gleich neben der Terrasse bietet zudem ausreichend Platz für Fahrräder, Werkzeug oder Kaminholz.

Das Haus liegt in einer kleinen Seitenstraße und ist nicht direkt mit dem Auto zu erreichen. Aber über ein paar Stufen ist es zu erreichen. Da man nicht direkt vor die Tür fahren kann,

**genießt du hier eine angenehme Abgeschiedenheit vom Straßenlärm. Für dein Auto ist trotzdem gesorgt, denn ein Parkplatz kann ganz unkompliziert zusätzlich angemietet werden.**

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

**Wir schätzen die Privatsphäre der derzeitigen Mieter des Hauses. Daher findest du im Exposé nur eine Auswahl an Aufnahmen. Gerne zeigen wir dir bei einem persönlichen Termin die gesamte Immobilie.**

**Da das Haus aktuell noch bewohnt ist, planen wir Besichtigungen ganz entspannt in Absprache mit den jetzigen Mietern. Schnapp dir die Chance auf dieses Unikat und gestalte dir dein neues Leben in Heimbach/Nahe! Wir freuen uns auf dich!**

**Objektnummer: 26451017 - 55779 Heimbach**

## **Ausstattung und Details**

### **Highlights dieses Hauses:**

- + **gemütlichkeits-Garant:** Wohnzimmer im OG mit Holzofen für perfekte Winterabende
- + **Outdoor-Living:** riesige überdachte Terrasse und kleiner Garten hinter dem Haus
- + **viel Platz & Privatsphäre:** großes, helles Dachstudio mit eigenem Wannabad.
- + **zwei Badezimmer:** ein Duschbad im OG und ein Wannabad im DG – Schluss mit morgendlichem Stau
- + **durchdachtes Erdgeschoss:** große Wohnküche als zentraler Treffpunkt und separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss.
- + **ruhige Idylle:** kein Durchgangsverkehr direkt vor der Tür (Zugang nur über ein paar Stufen)
- + **einzugsbereit:** pünktlicher Start in dein neues Zuhause am 01.06.2026
- + **auch als Kapitalanlage geeignet**

### **Raumaufteilung des Hauses:**

#### **Erdgeschoss:**

**kleiner Flur**

**große Wohnküche**

**Zwischenraum**

**Tageslicht-Gäste-WC mit praktischem Waschmaschinenanschluss**

**Abstellraum**

**Heizungsraum**

#### **Obergeschoss:**

**kleiner Flur**

**Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse**

**Zimmer 1: Ein größeres Zimmer (ideal als Schlaf- oder Arbeitszimmer).**

**Zimmer 2: Ein kleineres, charmantes Zimmer mit eigenem Balkon.**

**Tageslicht-Duschbad**

#### **Dachgeschoss:**

**kleiner Flur mit Stauraum**

**Schlafzimmer / Studio-Zimmer mit Stauraum**

**Tageslicht-Badezimmer mit einem Waschbecken, einer Badewanne und einem WC**

#### **Ausserhalb des Hauses:**

**große, überdachte Terrasse mit zusätzlichen Eingang von der Strassenseite**

**Gerätehaus / Lagerraum gleich neben der Terrasse**

**kleine Grünfläche direkt hinter dem Haus**

**Objektnummer: 26451017 - 55779 Heimbach**

## **Alles zum Standort**

Das Haus befindet sich in Heimbach/Nahe, der größten Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Baumholder im malerischen Westrich. Wer die Natur liebt, wird sich hier sofort zu Hause fühlen: Der Ort ist eingebettet in die sanften Hügel des Nahelands und bietet eine Lebensqualität, die man woanders lange suchen muss.

### **Natur & Freizeit direkt vor der Haustür:**

Für Outdoor-Fans ist Heimbach ein echter Geheimtipp. Der bekannte Nahesteig führt direkt an der Gemeinde vorbei – perfekt für ausgiebige Wandertouren oder Trailruns. Radsportler kommen auf dem Burgen-Radweg voll auf ihre Kosten. Die Umgebung bietet eine Mischung aus dichten Wäldern und offenen Tallagen, die zu jeder Jahreszeit ihren Reiz haben.

### **Bildung & Betreuung direkt vor Ort:**

Ein großer Pluspunkt für das Leben in Heimbach ist die hervorragende Infrastruktur für Kinder. Man muss den Ort für die tägliche Betreuung und die ersten Schuljahre nicht verlassen:

**Kindertagesstätte:** Die Ortsgemeinde verfügt über einen eigenen Kindergarten ("Heimbacher Strolche"). Dieser ist modern geführt und bietet eine liebevolle Betreuung in unmittelbarer Nähe zum Wohnort.

**Grundschule:** Direkt im Ort befindet sich auch die Grundschule Heimbach. Das ist ein riesiger Vorteil, da die Kinder in einem vertrauten Umfeld gemeinsam mit ihren Freunden aus dem Dorf aufwachsen und lernen können.

**Weiterführende Schulen:** Für die Zeit nach der Grundschule sind die Gymnasien und Realschulen in Baumholder (ca. 10 Min. Fahrt) oder Idar-Oberstein (ca. 15-20 Min. Fahrt) durch die Schulbusanbindungen und die Bahn bestens erreichbar.

### **Verkehrsanbindung:**

**Bahnanschluss:** Der Bahnhof Heimbach/Nahe liegt nur ein kurzes Stück außerhalb des Ortskerns und verbindet dich direkt mit der Nahetalstrecke (Saarbrücken – Mainz/Bingen). Ideal für Pendler, die entspannt zur Arbeit kommen wollen.

**Autobahn:** Die A62 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung in Richtung Kaiserslautern oder Trier.

### **Versorgung:**

Einkäufe des täglichen Bedarfs, Ärzte und weitere Infrastruktur findest du im nahegelegenen Baumholder oder in Idar-Oberstein, die beide fix mit dem Auto oder der Bahn erreichbar sind.

### **Das Besondere an der Lage**

**Die Immobilie selbst liegt herrlich ruhig. Da das Haus nicht direkt mit dem Auto angefahren werden kann, genießt du eine seltene Ruhe ohne Motorenlärm direkt vor dem Fenster. Es ist ein Rückzugsort für Individualisten, die nach Feierabend die Stille und den Blick ins Grüne suchen, ohne auf eine gute Verkehrsanbindung verzichten zu wollen.**

**Objektnummer: 26451017 - 55779 Heimbach**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26451017 - 55779 Heimbach**

## **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)**