

Kirchberg - Kastellaun

# Solides Einfamilienhaus mit 70er-Charme – viel Potenzial für Ihre Modernisierung

Objektnummer: 26347502



**KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 500 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26347502 - 55481 Kirchberg - Kastellaun**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26347502 - 55481 Kirchberg - Kastellaun**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26347502</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>198.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 140 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1975</b>		

Objektnummer: 26347502 - 55481 Kirchberg - Kastellaun

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	06.05.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	215.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26347502 - 55481 Kirchberg - Kastellaun

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26347502 - 55481 Kirchberg - Kastellaun**

## **Ein erster Eindruck**

**In ruhiger Wohnlage im Herzen des Hunsrücks bietet dieses solide Einfamilienhaus aus den 1970er-Jahren reichlich Raum und Entwicklungspotenzial. Die großzügigen Zimmer sind im weitgehend unveränderten Originalzustand erhalten – mit warmen Holzdecken, klassischem Parkett und einem geräumigen Kellergeschoss mit Lager- und Hobbyraum. Wer ein Haus mit gewachsener Substanz und individuellem Modernisierungsspielraum sucht, findet hier die perfekte Grundlage: solide Bauweise, große Raumhöhen und ein gepflegtes Grundstück. Ideal für Handwerklich-Interessierte oder Kapitalanleger, die ein Renovierungsprojekt mit echtem Charakter und guter Lage im Hunsrück realisieren möchten.**

**Objektnummer: 26347502 - 55481 Kirchberg - Kastellaun**

## **Alles zum Standort**

Kirchberg (Hunsrück) besticht als charmante, überschaubare Kreisstadt mit einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und einem ruhigen, familienfreundlichen Lebensumfeld. Die Nähe zum Frankfurt-Hahn Airport sowie die gute regionale Verkehrsanbindung schaffen eine solide Infrastruktur, die sowohl berufliche Flexibilität als auch eine hohe Lebensqualität ermöglicht. Inmitten einer naturnahen Umgebung bietet Kirchberg eine sichere und behagliche Atmosphäre, die besonders Familien mit Kindern eine vertrauensvolle Heimat verspricht.

Der Ort selbst präsentiert sich als lebendiger Verwaltungssitz mit einer überschaubaren Einwohnerzahl, die ein harmonisches Miteinander fördert. Die ruhigen Wohngebiete sind geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern auf großzügigen Grundstücken – ideal für Familien, die Wert auf Raum zur Entfaltung und eine sichere Nachbarschaft legen. Die niedrige Kriminalitätsrate unterstreicht das Gefühl von Geborgenheit, während die vorhandene Infrastruktur mit Grund- und weiterführenden Schulen sowie medizinischer Versorgung den Alltag angenehm und sorgenfrei gestaltet.

Für Familien besonders attraktiv sind die vielfältigen Bildungseinrichtungen, die in wenigen Minuten fußläufig erreichbar sind: Von der Grundschule über weiterführende Schulen bis hin zur Volkshochschule bietet Kirchberg ein umfassendes Bildungsangebot, das Kindern und Jugendlichen eine exzellente Entwicklung ermöglicht. Die medizinische Versorgung mit nahegelegenen Fachärzten und Apotheken garantiert schnelle Hilfe im Bedarfsfall. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und der idyllische Kaisergarten laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte in bequemer Gehweite zur Verfügung, während ein vielfältiges gastronomisches Angebot vom gemütlichen Café bis zum familienfreundlichen Restaurant zum Verweilen einlädt. Die gute Erreichbarkeit der Buslinien Kirchberg (Hunsr) Kappeler Straße und Schulzentrum, jeweils in etwa 4 bis 6 Minuten zu Fuß, sorgt für unkomplizierte Mobilität innerhalb der Region.

Diese Kombination aus sicherer Umgebung, umfassender Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität macht Kirchberg (Hunsrück) zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine harmonische Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten ein behagliches und erfülltes Zuhause zu gestalten.

**Objektnummer: 26347502 - 55481 Kirchberg - Kastellaun**

## **Ansprechpartner**

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

**Maximilian Heyden**

---

**Kirchstraße 2, 56288 Kastellaun**

**Tel.: +49 6762 - 90 42 237**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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