

Baumholder

# Willkommen in Ihrem Neuen Zuhause!!!

Property ID: 25451055



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

**PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 725 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## At a glance

Property ID	25451055	Purchase Price	289.000 EUR
Living Space	ca. 120 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	15.07.2025	Modernisation / Refurbishment	2015
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1962		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	248.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.09.2032	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## The property



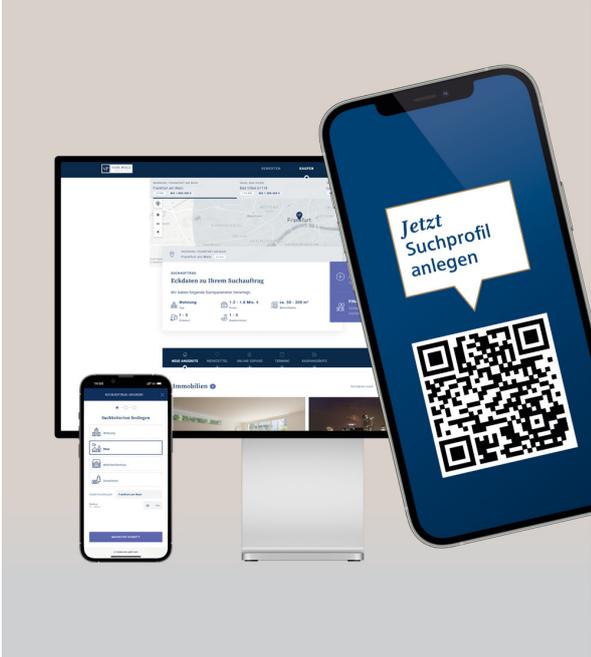
Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## A first impression

Ihr neues Zuhause in 2025??? Dieses freistehende Einfamilienhaus in Baumholder lässt Wohnträume wahr werden!!!

Sie suchen ein Zuhause, das Platz und Komfort vereint??? Dann sollten Sie dieses Einfamilienhaus in Baumholder näher kennenlernen!!! Das Haus wurde 2015 saniert und modernisiert. Es bietet auf ca. 125?m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, ein behagliches Zuhause mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten.

Schon der großzügige Eingangsbereich überzeugt mit ausreichend Platz für Garderobe und Schuhschrank – der perfekte Empfangsbereich für Sie und Ihre Gäste. Von hier aus gelangen Sie in den zentralen Flur, der alle Räume im Erdgeschoss erschließt. Das Herzstück des Hauses ist der helle und gemütliche Wohn-Essbereich mit einem modernen Holzofen – ideal für behagliche Stunden auch in der kalten Jahreszeit. Die angrenzende, großzügige Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive Neff-Geräten ausgestattet – hier fehlt nur noch der Kühlschrank und der Koch, um die ersten gemeinsamen Mahlzeiten zu genießen!!! Ein modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche rundet das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige Schlafzimmer, die viel Raum für Ihre Einrichtungsideen und persönlichen Rückzugsorte bieten. Das zweite Tageslichtbad auf dieser Etage verwöhnt mit einer großen Whirlpool-Badewanne und einer weiteren bodengleichen Dusche – Wellnessfeeling inklusive!!!

Im Kellergeschoss stehen Ihnen mehrere praktische Kellerräume zur Verfügung – ideal für Hobby, Lagerung oder als Hauswirtschaftsbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große, gepflasterte Terrasse und in den pflegeleichten Garten – ein perfekter Ort zum Entspannen, Feiern oder Gärtnern im Sommer!!!

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses vielseitige Haus persönlich zu zeigen. Lassen Sie sich von seinem Charme und Potenzial begeistern – vielleicht ist es genau das Zuhause, das Sie 2025 beziehen möchten!!!

Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## Details of amenities

Highlights dieses Einfamilienhauses:

- + saniert und modernisiert in 2015
- + gut ausgestattete Einbauküche mit Neff-Geräten bereits vorhanden
- + großer Wohn-Essbereich mit modernen Holzofen
- + zwei moderne Tageslicht-Bäder (Erdgeschoss Duschbad & Dachgeschoss ein Familienbad)
- + gepflasterte Terrasse hinter dem Haus und Balkon im Dachgeschoss
- + pflegeleichter Garten
- + Garage mit langer Auffahrt
- + und vieles mehr ....

Raumangebot dieses Einfamilienhauses:

Erdgeschoss:

- 1 großer Eingangsbereich
- 1 Flur
- 1 großer Wohn-Essbereich mit Holzofen
- 1 Küche mit moderner Einbauküche
- 1 modernes Tageslicht-Duschbad

Obergeschoss:

- 1 Flur mit Zugang zum Balkon
- 1 Abstellraum
- 2 große Schlafzimmer
- 1 modernes Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Whirlpool-Badewanne

Untergeschoss (mit separatem Eingang):

diverse Kellerräume

Im Aussenbereich:

- 1 kleiner Vorgarten
- 1 gepflasterte Terrasse hinter dem Haus
- 1 Garten
- 1 Garage mit langer Auffahrt
- 1 Durchgang zum Garten mit Tür

Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## All about the location

Diese 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

Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.9.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 248.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25451055 - 55774 Baumholder

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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