

Kirschweiler

# Neuer Preis! Naturidylle trifft Potenzial: Ihre Immobilie an der Edelsteinstraße!

*Property ID: 26451012*



**PURCHASE PRICE: 160.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 2.062 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26451012 - 55743 Kirschweiler**

- 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: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## At a glance

Property ID	26451012	Purchase Price	160.000 EUR
Living Space	ca. 150 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	1953	Condition of property	Needs renovation
Type of parking	4 x Outdoor parking space	Construction method	Solid
		Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	359.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.12.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1953

Property ID: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## The property



Property ID: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## The property



Property ID: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## The property



Property ID: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## The property



Property ID: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## The property



Property ID: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## The property



Property ID: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## The property



Property ID: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## The property



Property ID: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## The property



**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)

Property ID: 26451012 - 55743 Kirschweiler

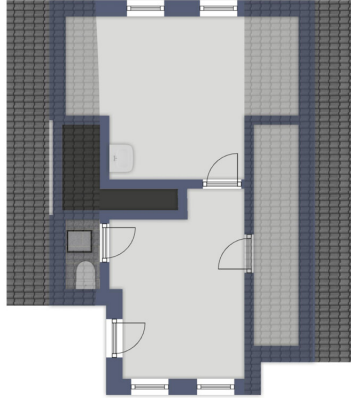
## Floor plans



www.von-poll.com



www.von-poll.com



www.von-poll.com

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: 26451012 - 55743 Kirschweiler**

## A first impression

In Kirschweiler, wo traditionelles Handwerk auf die unberührte Natur des Nationalparks Hunsrück-Hochwald trifft, bietet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit. Dieses außergewöhnliche Anwesen besticht vor allem durch sein ca. 2.062 m<sup>2</sup> großes Grundstück.

Das Haus selbst überzeugt durch ein flexibles Wohnkonzept: Es kann sowohl als Einfamilienhaus als auch als Mehrfamilienhaus (2-Familienhaus derzeitige Nutzung) genutzt werden.

Während die derzeitig zuverlässig vermietete Einheit im Erdgeschoss für sofortige finanzielle Stabilität sorgt, wartet die aktuell leerstehende Wohnung im Obergeschoss darauf, nach Ihren eigenen Vorstellungen gestaltet oder neu vermietet zu werden. Beide Wohnungen bieten Ihnen eine praktische Wohnfläche von jeweils ca. 75 m<sup>2</sup>.

Für visionäre Käufer bietet zudem das Dachgeschoss ein enormes Steigerungspotenzial: Hier lässt sich eine dritte, kleine Wohneinheit oder ein großzügiges Home-Office realisieren.

Das Haus ist weitgehend mit doppelverglasten Fenstern ausgestattet, und die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 2002.

Das Objekt befindet sich in einem altersgemäßen Zustand und bietet die ideale Basis für eine individuelle energetische Sanierung. Durch gezielte Modernisierungen (z. B. Heizungstausch oder Dämmung) lässt sich hier nicht nur der Wohnkomfort erheblich steigern, sondern auch eine langfristige Wertsteigerung der Immobilie realisieren.

Bitte beachten Sie, dass zum Schutz der Privatsphäre der Mieter keine Innenaufnahmen der Erdgeschosswohnung veröffentlicht wurden. Wir bitten um Ihr

## Verständnis

Trotz der idyllischen Naturnähe müssen Sie auf Komfort nicht verzichten. Kirschweiler bietet eine gute Infrastruktur mit Arzt, Apotheke und Bäckerei direkt vor Ort, während die Stadt Idar-Oberstein in nur wenigen Minuten erreichbar ist.

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

Ob als großes Einfamilienhaus, Mehrgenerationen-Projekt oder als strategische Kapitalanlage – nutzen Sie die Chance, dieser seltenen Gelegenheit, bevor es jemand anderes tut!!! Wir freuen uns auf Sie!!!

**Property ID: 26451012 - 55743 Kirschweiler**

## Details of amenities

Highlights dieser Immobilie:

- + Bachlauf direkt am Grundstück – eine seltene Naturoase mit beruhigender Geräuschkulisse
- + großzügiges Areal: Beeindruckende ca. 2.062 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die viel Raum für Gartenprojekte oder Tierhaltung bietet
- + Ausbaupotenzial: Im Dachgeschoss könnte eine dritte, kleine Wohneinheit – ideal zur Wert- und Renditesteigerung
- + flexibles Nutzungskonzept: Wohnung 1 ist bereits vermietet (sofortige Einnahmen zur Finanzierungssicherung).
- + Wohnung 2 steht leer: Einzug oder Neuvermietung möglich
- + attraktive Lage: eher ruhige Seitenstraße in Kirschweiler, dem „Dorf der Edelsteinschleifer“, direkt am Nationalpark Hunsrück-Hochwald und nah an Idar-Oberstein
- + derzeit als Zweifamilienhaus mit funktionaler Aufteilung und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten genutzt
- + Garage hinter dem Haus unter dem linken Anbau (ca. 1962)

Raumaufteilung dieser Immobilie:

EG (Wohnung 1):

Flur

3 Zimmer (flexibel nutzbar)

Wohnküche

Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne

Obergeschoss (Wohnung 2):

Flur

3 Zimmer (flexibel nutzbar)

Wohnküche

Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne

Dachgeschoss: nicht ausgebaut

Kellergeschoss mit Zugang zum hinteren Garten: diverse Kellerräume

großer Grünbereich vor dem Haus

kleiner Grünbereich hinter dem Haus

geteerte Zuwegung links und rechts des Grundstückes

mind. 4 PKW-Stellplätze am oberen Ende des Grundstückes

**Property ID: 26451012 - 55743 Kirschweiler**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Wohnlage in Kirschweiler.

In Kirschweiler selber ist die Nahversorgung noch direkt vor Ort gesichert. Für frische Backwaren und den schnellen Einkauf steht die ortsansässige Bäckerei zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch moderne Konzepte wie den Verkaufsautomaten an der „Kirschweiler Brücke“, der rund um die Uhr regionale Produkte wie Wurst- und Grillgut sowie Getränke bereithält. Für den großen Wocheneinkauf sind die Wege kurz: Im benachbarten Stadtteil Idar-Oberstein Tiefenstein befinden sich zahlreiche Supermärkte z.B. Netto und Norma. In Idar-Oberstein finden Sie alle weiteren Geschäfte, die in nur ca. 10-15 Autominuten erreichbar sind.

Besonders für Familien bietet Kirschweiler attraktive Rahmenbedingungen: Kindertagesstätte: Die gemeindeeigene Kita „Funkelstein“ im Ort verfügt über 65 Plätze und bietet eine umfassende Betreuung für Kinder ab dem 6. Lebensmonat bis zum Schuleintritt an. Besonders hervorzuheben ist das Angebot an Ganztagsplätzen und die naturnahe pädagogische Arbeit durch die direkte Nähe zu Wald und Wiesen.

Schulen: Die Grundschüler aus Kirschweiler besuchen in der Regel die Idarbachtalschule im nahen Idar-Oberstein (Tiefenstein). Weiterführende Schulen (Realschulen plus, Gymnasien sowie berufsbildende Schulen) sind in Idar-Oberstein in großer Vielfalt vorhanden und durch die gute Busanbindung sowie kurze Fahrzeiten problemlos erreichbar.

Die Lebensqualität wird durch eine eigene Arztpraxis und eine Apotheke im Ort unterstrichen, sodass die medizinische Grundversorgung fußläufig oder in wenigen Minuten gesichert ist. Ein Friseursalon, verschiedene Restaurants und ein reges Vereinsleben (inklusive eines renommierten Golfplatzes) runden das Angebot ab.

Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen!!!

**Property ID: 26451012 - 55743 Kirschweiler**

## Other information

**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.

**Property ID: 26451012 - 55743 Kirschweiler**

## 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)