

Kirschweiler

Move In and Love it!!! 2-in-1 Haus in Kirschweiler!!!

Property ID: 25451101



PURCHASE PRICE: 278.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 230 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 535 m²

Property ID: 25451101 - 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: 25451101 - 55743 Kirschweiler

At a glance

Property ID	25451101	Purchase Price	278.000 EUR
Living Space	ca. 230 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1973	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	5 x Outdoor parking space		

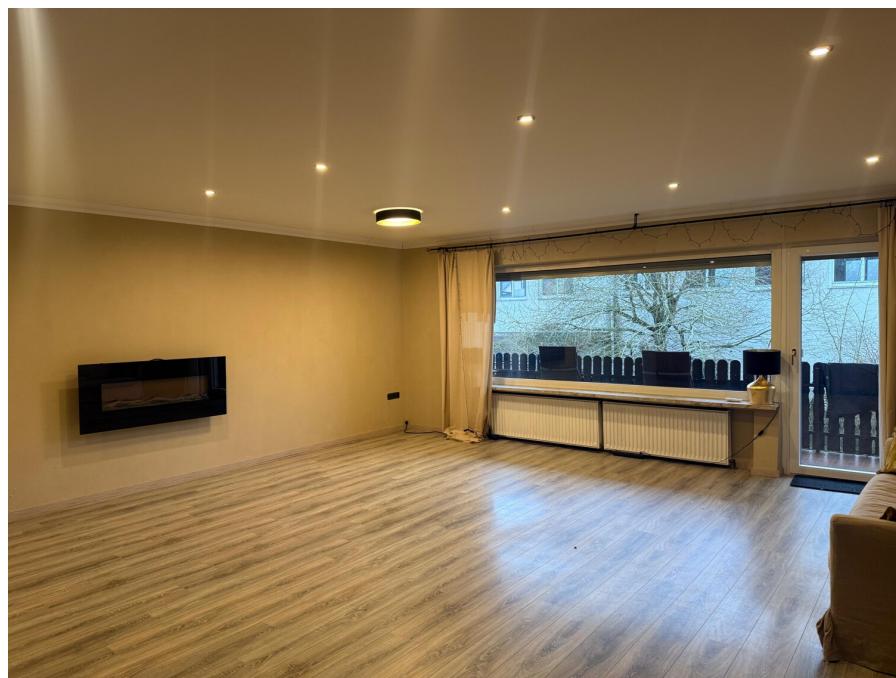
Property ID: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	124.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.09.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25451101 - 55743 Kirschweiler

The property



Property ID: 25451101 - 55743 Kirschweiler

The property



Property ID: 25451101 - 55743 Kirschweiler

The property



Property ID: 25451101 - 55743 Kirschweiler

The property



Property ID: 25451101 - 55743 Kirschweiler

The property



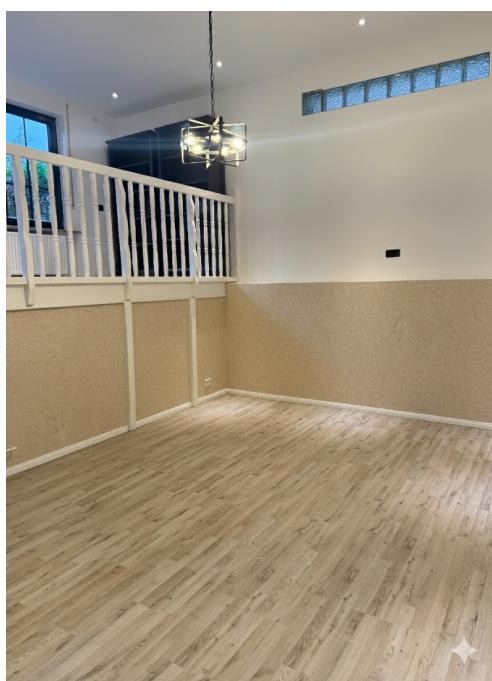
Property ID: 25451101 - 55743 Kirschweiler

The property



Property ID: 25451101 - 55743 Kirschweiler

The property



Property ID: 25451101 - 55743 Kirschweiler

The property



Property ID: 25451101 - 55743 Kirschweiler

The property



Property ID: 25451101 - 55743 Kirschweiler

The property



A composite image showing a man and a woman sitting on a sofa, looking at a laptop screen. In the foreground, a smartphone is held up, displaying a blue screen with German text: "Hier gehts zur Immobiliensuche." and "Jetzt scannen!" followed by a QR code. To the right of the phone, there is a dark blue sidebar with text and a photo of a woman.

**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

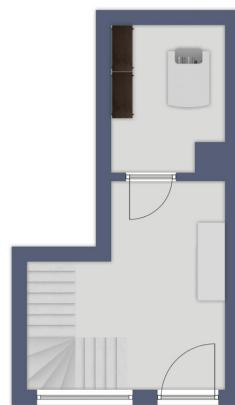
www.von-poll.com/idar-oberstein

Property ID: 25451101 - 55743 Kirschweiler

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: 25451101 - 55743 Kirschweiler

A first impression

Move in and Love it!!! Du bist auf der Suche nach diesem einen, besonderen Ort, der sich sofort richtig anfühlt??? Hier bist du richtig: Ein Haus mit ca. 230 m² Wohnfläche, das in den letzten Jahren mit viel Geschmack und Liebe zum Detail modernisiert und renoviert wurde. Es ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein echtes Statement, in das du einfach einziehen und dich wohlfühlen kannst.

Dieses Haus bietet dir maximale Flexibilität: Du kannst es als großzügiges Einfamilienhaus nutzen oder, wie aktuell, in zwei separate, voll ausgestattete Wohneinheiten mit zwei separaten Eingängen aufteilen. Perfekt für die Mehrgenerationen-Lösung, eine stilvolle WG oder die ideale Kombination aus Leben und selbständigen Arbeiten unter einem Dach.

Mit insgesamt sechs Zimmern hast du mehr als genug Raum, um all deine Pläne zu verwirklichen:

Im Erdgeschoss empfängt dich eine 3-ZKB-Einheit von ca. 100 m² mit einem separaten Eingang und einem sofortigen Highlight: der offenen Wohn-Ess-Küchenbereich. Fun Fact: Das war hier früher mal ein Schwimmbad – heute ist es der zentrale Spot, der zum gemeinsamen Kochen und Chillen einlädt!!! – ein echter Hingucker!!! Hier findest du außerdem ein modernes Tageslicht-Duschbad mit einer großen, ebenerdigen Glasdusche, sowie zwei optimal geschnittene Schlafzimmer, die dir Ruhe garantieren. Ein praktisches Gäste-WC rundet diese Ebene ab und das Beste: Du hast direkten Zugang zu deiner eigenen Grünfläche.

Im Obergeschoss, das auch einen separaten Eingang hat, betrittst du durch eine große Essdiele die zweite, ebenfalls erstklassig ausgestattete 3-ZKB-Einheit von ca. 130 m². Gleich neben der Essdiele wartet die Küche, die bereits eine tollen Einbauküche für dich bereithält. Das Herzstück dieser Etage ist aber das große Wohnzimmer mit ca. 40 m² Fläche. Hier kannst du deiner Kreativität freien Lauf lassen und für heiße Tage ist es sogar klimatisiert. Sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus gelangst du auf den großen, überdachten Balkon – ideal für lange Sommerabende. Die neu gestaltete Wohlfühloase mit Tageslicht-Badewanne, WC und Bidet bietet dir deinen ganz privaten Spa-Moment. Zwei weitere Schlafzimmer bieten dir flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Home-Office oder Gästebereich. Lass dich vom einzigartigen Charme dieser Immobilie überzeugen.

Und das Beste kommt am Schluss: nach Eingang der Kaufpreiszahlung kannst du sofort loslegen!!!



VON POLL
REAL ESTATE

Überzeugt??? Wir freuen uns darauf, dir dieses Zuhause persönlich vorzustellen!!!
Schick uns jetzt eine Anfrage, um deinen Besichtigungstermin zu vereinbaren!!!

Property ID: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Details of amenities

Highlights dieses Hauses:

- + nach Eingang der Kaufpreiszahlung kannst du sofort loslegen!!!
- + kann flexibel genutzt werden als Einfamilienhaus oder als zwei Wohneinheiten z.B. 2-Generationen-Lösung ODER Wohnen und Arbeiten
- + auch als Kapitalanlage geeignet (2 vermietbare Wohnungen)
- + fließende, harmonische Raumgestaltung im Industrial Style
- + wurde 2020-2022 modernisiert und renoviert
- + zwei moderne Einbauküchen
- + zwei top Tageslicht-Bäder (Erdgeschoss & Obergeschoss)
- + schnelles Internet: VDSL 250
- + jede Wohneinheiten hat einen separaten Eingang
- + große, geckste Fläche vor dem Haus mit genügend Platz für ca. 5 PKWs
- + die Zuwegung zum Grundstück ist mit einem Geh-/Fahr- und Leitungsrecht im Grundbuch eingetragen
- + Golfplatz GC Edelstein-Hunsrück unter 1 km entfernt
- + naturnah gelegen
- + ... und vieles mehr

Raumangebot dieses Hauses:

Erdgeschoss ca. 100 m²:

- 1 Eingangsbereich / Flur
- 1 großer, offener Wohn-Ess-Küchenbereich mit Einbauküche
- 2 Schlafzimmer
- 1 Tageslicht-Duschbad
- 1 Gäste-WC

Obergeschoss ca. 130 m²:

- 1 Eingangsbereich / Essdiele
- 1 großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- 1 Küche mit Einbauküche
- 2 Schlafzimmer (1 großes Schlafzimmer & ein kleines Schlafzimmer)
- 1 Tageslicht-Badezimmer
- 1 kleiner Hauswirtschaftsraum (Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner)
- 1 Balkon

Im Aussenbereich des Hauses:

- überdachte Terrassenfläche vor dem Haus
- geckste Fläche vor dem Haus
- Grünfläche

Property ID: 25451101 - 55743 Kirschweiler

All about the location

Das Haus liegt etwas ‘versteck’ in dritter Reihe einer Straße im charmanten Kirschweiler und bietet eine zentrale Lage, die vor allem Natur-, Sport- und Genussliebhaber begeistern wird.

Kirschweiler ist idyllisch in die wunderschöne Hunsrück-Landschaft eingebettet. Was diesen Standort so besonders macht, ist die unmittelbare Nähe zum Golfclub Edelstein-Hunsrück – der perfekte Start in den Feierabend, denn du bist in wenigen Minuten auf dem Fairway. Abseits des Greens warten die Wander- und Radwege des Nationalparks Hunsrück-Hochwald darauf, erkundet zu werden. Das pure Landleben mit allen Freiheiten für deine Freizeitgestaltung liegt direkt vor der Tür.

Ein weiteres Highlight ist die lokale Küche: Mit einem traditionsreichen Gasthaus im Ort ist ein kulinarisches Ziel direkt im Ort beheimatet, das überregional für seinen exzellenten Spießbraten vom offenen Feuer bekannt ist. Ein Muss für gemütliche Abende!!!

Trotz des naturnahen und ruhigen Ambientes ist die Anbindung optimal:
Idar-Oberstein: Die Stadt Idar-Oberstein mit allen wichtigen Annehmlichkeiten (Shopping, Gastronomie, Klinikum und diversen Schulen) erreichst du bequem in kürzester Zeit mit dem Auto.

Nahversorgung: Die grundlegenden Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Kindergarten, Grundschule und lokale Geschäfte, sind in Kirschweiler und den Nachbarorten schnell erreichbar.

Verkehr: Durch die gute Anbindung an die B41 und B422 ist die Lage auch für Pendler ideal, die eine schnelle Verbindung in umliegende Regionen benötigen.

Property ID: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.9.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 124.40 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25451101 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com