

Kirschweiler

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

*Número de propiedad: 25451101*



**PRECIO DE COMPRA: 278.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 230 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 535 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25451101 - 55743 Kirschweiler

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25451101 - 55743 Kirschweiler

## De un vistazo

Número de propiedad	25451101	Precio de compra	278.000 EUR
Superficie habitable	ca. 230 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	6	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4	Modernización / Rehabilitación	2022
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1973	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón



Número de propiedad: 25451101 - 55743 Kirschweiler

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	124.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.09.2029	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 25451101 - 55743 Kirschweiler

## La propiedad



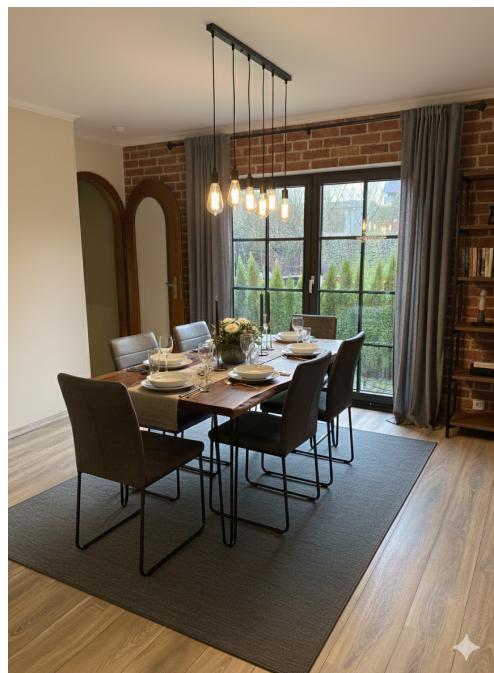
Número de propiedad: 25451101 - 55743 Kirschweiler

## La propiedad



Número de propiedad: 25451101 - 55743 Kirschweiler

## La propiedad



Número de propiedad: 25451101 - 55743 Kirschweiler

## La propiedad



Número de propiedad: 25451101 - 55743 Kirschweiler

## La propiedad



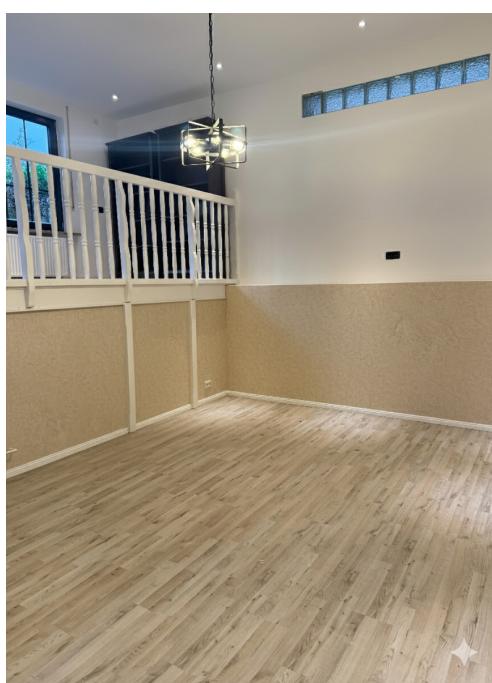
Número de propiedad: 25451101 - 55743 Kirschweiler

## La propiedad



Número de propiedad: 25451101 - 55743 Kirschweiler

## La propiedad



Número de propiedad: 25451101 - 55743 Kirschweiler

## La propiedad



Número de propiedad: 25451101 - 55743 Kirschweiler

## La propiedad



Número de propiedad: 25451101 - 55743 Kirschweiler

## La propiedad



A man and a woman are sitting on a sofa, looking at a laptop screen. A large smartphone is overlaid on the image, displaying a blue screen with white text and a QR code. The text on the phone reads: "Hier gehts zur Immobiliensuche." and "Jetzt scannen!" (Scan now!).

**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

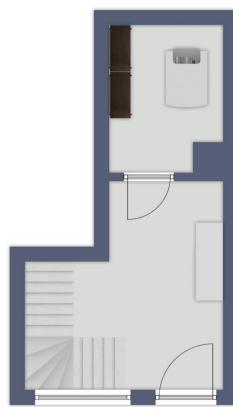
[www.von-poll.com/idar-oberstein](http://www.von-poll.com/idar-oberstein)

Número de propiedad: 25451101 - 55743 Kirschweiler

## Planos de planta



—



—



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25451101 - 55743 Kirschweiler

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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!!!

Número de propiedad: 25451101 - 55743 Kirschweiler

## Detalles de los servicios

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 m<sup>2</sup>:

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

Obergeschoss ca. 130 m<sup>2</sup>:

- 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

Número de propiedad: 25451101 - 55743 Kirschweiler

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25451101 - 55743 Kirschweiler

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.9.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 124.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*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

Número de propiedad: 25451101 - 55743 Kirschweiler

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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