

Birkenfeld

# Landhausflair mitten in der Stadt Birkenfeld/Nahe!!!

CODE DU BIEN: 24451020



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

PRIX D'ACHAT: 489.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.225 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24451020
Surface habitable	ca. 250 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1991
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	489.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	OEL
Certification énergétique valable jusqu'au	20.03.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	140.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

# La propriété



CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt Suchprofil  
anlegen

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

CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem repräsentativen Stadthaus im charmanten Landhausstil, das Ihnen den Komfort des städtischen Lebens in Verbindung mit dem Flair eines Landhauses bietet. Dieses bezaubernde Haus besticht durch seinen einladenden und zeitlosen Landhausstil, der von traditionellen Elementen und einer warmen Atmosphäre geprägt ist. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> bietet dieses Stadthaus genügend Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse und Lebensstile. Das Highlight dieses Hauses ist sicherlich der großzügige Wohn-Essbereich mit Zugang zu der sonnigen Terrasse und dem Garten, der zum Verweilen einlädt und ausreichend Platz zum Verweilen einlädt und zureichend Platz zum Verweilen mit Freunden und Familie bietet, ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen. Die lichtdurchfluteten Räume verleihen dem Haus eine einladende und sehr angenehme Atmosphäre. Die hochwertige Ausstattung wie zum Beispiel die Einbauküche im Landhausstil, die zeitlos gestalteten Bädern und edlen Bodenbelägen unterstreichen den anspruchsvollen Charakter des Hauses. Der Gartenbereich gibt Ihnen die Möglichkeit im Freien zu entspannen. Trotz der zentralen Lage in der Stadt bietet das Haus Ruhe, sodass Sie die Vorzüge des zentralen Lebens in einer Stadt voll auskosten können. Erleben Sie das Beste aus beiden Welten – das städtische Leben und die entspannte Atmosphäre eines Landhauses. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Haus verzaubern!!!

CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

## Détails des commodités

Highlights Ihres neuen Zuhauses:

- + SEHR repräsentativ
- + SEHR gepflegter Zustand
- + familienfreundliches Raumkonzept
- + große, gemütliche Wohnküche mit einer Einbauküche im Landhausstil
- + Essbereich mit direktem Zugang zur großen und sonnigen Terrasse und dem Garten
- + zwei Badezimmer UND ein Gäste-WC
- + Treppenlift vorhanden (dieser kann aber auch entfernt werden)
- + viel Fläche mit vielen Möglichkeiten
- + massiv gebaut
- + große Doppelgarage mit viel Platz (für z.B. Motorräder, Fahrräder ...) und direktem Zugang zum Haus
- + 1.225 großes Grundstück mit viel Grünfläche
- + Tempo-30-Zone
- + SEHR zentrale Lage in Birkenfeld/Nahe
- + ... und vieles mehr

Raumangebot Ihres neuen Zuhauses:

Erdgeschoss:

- 1 Windfang
- 1 Diele
- 1 offener Wohn-Essbereich
- 1 Wohnküche mit Einbauküche
- 1 Zwischenflur
- 1 Gäste-WC
- 1 Hauswirtschaftsraum

Zwischenetage:

- 1 Zimmer mit Zugang zu einer Loggia (z.B. ein Büro)

Obergeschoss:

- 1 Schlafzimmer mit en suite Tageslicht-Duschbad
- 1 Durchgangszimmer
- 2 Schlafzimmer
- 1 Tageslicht-Badezimmer mit Dusche UND Badewanne

Kellergeschoss:

- diverse Kellerräume
- Doppelgarage (mit direktem Zugang zum Haus)
- Im Aussenbereich dieses Einfamilienhauses:

- 2 Pkw-Stellplätze vor der Doppelgarage
- 1 Terrasse (Zugang vom Esszimmer aus)
- 1 Grünfläche mit 3 zusammenhängenden Gartenschuppen

**CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld**

## Tout sur l'emplacement

Birkenfeld/Nahe ist eine charmante Kreisstadt in Rheinland-Pfalz, Deutschland, die durch ihre natürliche Schönheit, ihre historische Bedeutung und ihre lebendige Gemeinschaft bekannt ist. Die Stadt Birkenfeld liegt malerisch eingebettet in die sanften Hügel und Wälder der Nahe-Region und bietet daher eine Fülle an Outdoor-Aktivitäten und Naturschönheiten. Die umliegende Landschaft lädt zu erholsamen Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren, entlang malerischer Pfade und idyllischer Flussufer ein. Birkenfeld selbst ist geprägt von historischer Architektur und charmanten Plätzen. Die Stadt beherbergt auch Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Birkenfeld, das heute als Verwaltungssitz dient und regelmäßig kulturelle Veranstaltungen beherbergt. Die Gemeinschaft in Birkenfeld ist bekannt für ihre Herzlichkeit und ihren Zusammenhalt. Regelmäßige Veranstaltungen und Festivals tragen zum lebendigen Charakter der Stadt bei und bieten Einheimischen und Besuchern gleichermaßen die Möglichkeit, sich zu treffen und zu feiern. Insgesamt ist Birkenfeld Nahe ein wunderbarer Ort zum Leben, Arbeiten und Entspannen, der eine harmonische Verbindung von Natur, Kultur und Gemeinschaft bietet. Entfernungen (in ca.): Autobahnauffahrt : 5 km Bahnhof Hoppstädten/Nahe: 4,5 km Bushaltestelle: 100 m Einkaufsmöglichkeiten: 300m - 400 m diverse Schulen: 450 m Idar-Oberstein: 17 km Baumholder: 17 km St.Wendel 28 km Morbach: 22 km Kaiserslautern: 61 km Mainz: 122 km Trier: 69 km Luxemburg: 130 km

CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 140.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODE DU BIEN: 24451020 - 55765 Birkenfeld

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Annabella Jones-Nußbaum

---

Hauptstraße 59 Idar-Oberstein  
E-Mail: [idar-oberstein@von-poll.com](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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