

Kirschweiler

## Votre projet de vie : Liberté, nature et puissance commerciale à Kirschweiler !

CODE DU BIEN: 25451067



PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 294 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.203 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler

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

**CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler**

## En un coup d'œil

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| CODE DU BIEN          | 25451067   |
| Surface habitable     | ca. 294 m² |
| Pièces                | 11         |
| Salles de bains       | 1          |
| Année de construction | 1959       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 699.000 EUR                                                               |
| 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. 690 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 12.11.2035           |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 202.30 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | G                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1959                                        |



CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler

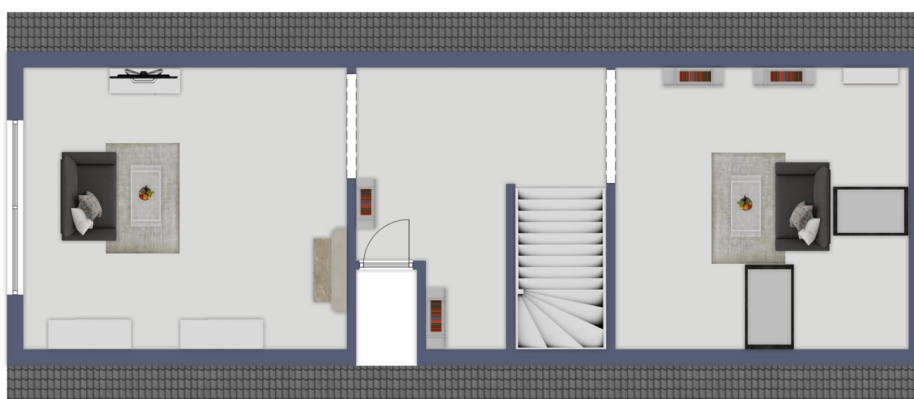
## La propriété





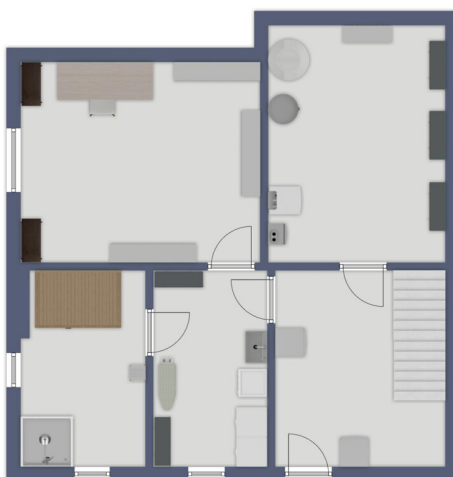
CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler

## La propriété





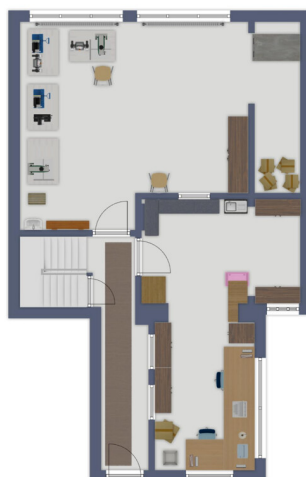
CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler

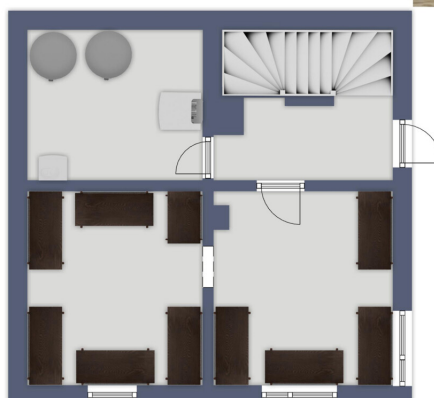
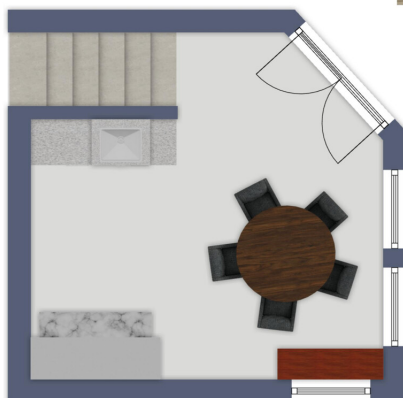
## La propriété





CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler**

## Une première impression

Dieses außergewöhnliche Anwesen in idyllischer Lage von Kirschweiler, nur wenige Minuten vom renommierten Golfclub Edelstein Hunsrück entfernt, bietet auf einem großzügigen Grundstück mit weitläufiger Bebauung eine Fülle an Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Investition, Gewerbestandort oder privates Rückzugsdomizil – das Objekt eignet sich ideal für Menschen mit Weitblick, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Das U-förmig angelegte Anwesen eröffnet zahlreiche Optionen zur Nutzung und Weiterentwicklung. Besonders attraktiv ist es als stilvolle Eventlocation oder Hochzeitslocation, ideal für Feiern, Firmenveranstaltungen oder Kulturabende. Die Kombination mit Gastronomie, Übernachtungsmöglichkeiten oder einer schön gestalteten Gartenanlage bietet hier großes Potenzial für ein unvergessliches Ambiente.

Auch als Seminar- oder Tagungshaus lässt sich das Objekt hervorragend nutzen. Räume für Workshops, Vorträge, Yoga, Meditation oder Coachings sind flexibel gestaltbar und bieten Unternehmen oder Veranstaltern ein ruhiges, inspirierendes Umfeld inmitten der Natur.

Für Gastronomen bietet das Anwesen beste Voraussetzungen für den Betrieb eines Restaurants, Cafés oder Landgasthofs – ob mit klassischer Küche oder als kreatives Themenrestaurant wie z.B. einer „Edelstein-Küche“. Der Außenbereich lädt zum Ausbau eines Biergartens oder einer großen Terrasse ein.

Ebenso denkbar ist die Entwicklung zu einem Boutique-Hotel oder Bed & Breakfast. Die Nähe zum Golfclub, zur Natur und zur Edelsteinregion macht den Standort äußerst attraktiv für touristische Konzepte – auch in Kombination mit Spa, Wellness oder Ferienwohnungen.

Künstler und Kulturschaffende finden hier den perfekten Ort für eine Künstlerresidenz, Ateliers, Ausstellungen oder Konzerte. Auch Kurse und Projekte rund um Handwerk und Edelsteinkunst lassen sich hervorragend integrieren.

Darüber hinaus eignet sich das Anwesen für soziale oder gesundheitliche Konzepte, etwa als Stützpunkt für Pflegeeinrichtungen, betreutes Wohnen, Senioren-WG, Reha-Zentrum oder als Therapiehaus für Heilpraktiker oder Psychotherapeuten.



Für moderne Arbeitsformen bietet sich die Einrichtung eines Co-Working-Spaces oder Kreativzentrums an – ideal für Freelancer, digitale Nomaden, Retreats oder Schreibwerkstätten, die in ruhiger Umgebung konzentriert arbeiten möchten.

Ein weiteres zukunftsweisendes Nutzungskonzept ist ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt: Großfamilien oder Freundesgruppen können hier gemeinschaftlich wohnen und dabei individuelle Rückzugsräume mit geteilten Garten-, Hobby- oder Arbeitsbereichen kombinieren.

Nicht zuletzt lässt sich das Anwesen auch hervorragend nutzen, um Wohnen und Arbeiten zu verbinden – etwa mit einem Architekturbüro, einer Praxis, einer Werkstatt oder einem Musikstudio im Nebengebäude und dem privaten Wohnbereich im Haupthaus.

Zahlen,Daten,Fakten:

Das Wohngeschäftshaus wurde ca. 1959–1960 errichtet. Es umfasst eine Wohnfläche von ca. 192 m<sup>2</sup> sowie eine Nutzfläche von ca. 282 m<sup>2</sup>. Zusätzlich steht im Dachgeschoss ein Lagerbereich von ca. 72 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Dieses Gebäude wurde ca. 1986/87 kernsaniert. Der Anbau mit Büro und Ausstellungsfläche wurde 1972 erbaut.

Im ca. 1994 entstandenen Anbau befindet sich ein Café mit einer Fläche von ca. 136 m<sup>2</sup>. Ein weiteres Gebäude ist die sogenannte Ausstellung. Sie wurde ca. 2008 erbaut. Dieses Gebäude bietet eine Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> sowie ca. 200 m<sup>2</sup> Gewerbefläche.

Das gesamte Grundstück umfasst ca. 2.203 m<sup>2</sup> und verfügt über keinen Bebauungsplan, was dem Käufer eine besonders flexible Nutzung ermöglicht.

Insgesamt bietet dieses Anwesen eine seltene Gelegenheit für Unternehmer, Kreative, Gastgeber oder Gemeinschaften, ihre Ideen in einem inspirierenden Umfeld zu verwirklichen. Die Lage inmitten der Natur des Hunsrücks, die Nähe zum Golfclub und zur Edelsteinregion sowie die vielseitige Bebauung machen es zu einer Immobilie mit außergewöhnlichem Potenzial.

Entdecken Sie vor Ort die einzigartige Atmosphäre und das unbegrenzte Potenzial, das dieses Anwesen für Ihr Eventkonzept, Ihr Kreativ-Zentrum oder Ihr Traum-Zuhause bietet. Spüren Sie die Ruhe und die Inspiration der Hunsrück-Natur.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Projekt persönlich zu zeigen. Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung!!!

**CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler**

## Détails des commodités

Highlights dieser Immobilie :

- + idyllische Randslage in Kirschweiler, eingebettet in die Natur des Hunsrücks.
- + direkte Nähe zum renommierten Golfclub Edelstein Hunsrück (nur wenige Minuten entfernt)
- + attraktiver Standort in der Edelsteinregion – ideal für touristische und kreative Konzepte.
- + großzügiges Gesamtgrundstück von ca. 2.203 m<sup>2</sup>
- + über 500 m<sup>2</sup> Gesamtfläche: Kombination aus ca. 294 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 418 m<sup>2</sup> Nutz-/Gewerbefläche (Wfl. + Nfl. + Lager)
- + U-förmig angelegtes Ensemble mit Haupthaus und mehreren Anbauten (Café, Ausstellung/Gewerbe).
- + maximale Gestaltungsfreiheit: Kein Bebauungsplan vorhanden, was eine besonders flexible Umnutzung ermöglicht.
- + ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten (z.B. Haupthaus privat, Nebengebäude gewerblich).
- + vielseitiges Nutzungspotenzial:
  - + Nutzungspotenzial (Vielseitigkeit): Event- und Gastronomie-Hotspot: Perfekt als stilvolle Hochzeits- und Eventlocation,
  - Landgasthof oder Café mit großem Außenbereich/Biergarten
  - Boutique-Hotel / Beherbergung: Hervorragendes Potenzial für ein Boutique-Hotel, Bed & Breakfast oder die Einrichtung von Ferienwohnungen
  - New Work & Kreativität: Ideal als Seminar- und Tagungshaus, Therapiehaus, Künstlerresidenz oder Co-Working-Space/Kreativzentrum
  - Zukunftskonzepte: Geeignet für Mehrgenerationen-Wohnprojekte oder soziale/gesundheitliche Einrichtungen.
- Grobe Aufteilung dieser U-förmig angelegten Immobilie:
  - 1 Wohn-Geschäftshaus mit 7 Zimmern (links)
  - 1 Anbau mit derzeitigen Nutzung als Café (mitte)
  - 1 Ausstellungsgebäude mit Wohnbereich, der sanierungsbedürftig ist (rechts)

**CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler**

## Tout sur l'emplacement

Kirschweiler, das Dorf der Edelsteinschleifer, hat ca. 1.119 Einwohner (Stand 30.04.2023) und bietet mit seiner intakten Infrastruktur eine ausgezeichnete Wohnqualität. Arzt, Apotheke, Bäckerei und Friseursalon sind noch im Ort vorhanden. Diverse Vereine und ein Golfplatz beleben das Vereinsleben. Die Gemeinde bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit.

In Kirschweiler genießen Sie die Ruhe des Grünen, umgeben von Wäldern, Wiesen und malerischen Landschaften – ideal für Natur- und Outdoor-Liebhaber. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere wichtige Einrichtungen bequem erreichbar, sodass Sie den Komfort eines lebendigen Ortes mit der Ruhe des Landlebens verbinden können.

Ob Spaziergänge in der Natur, Radfahren oder einfach das entspannte Dorfleben – Kirschweiler bietet eine angenehme Umgebung für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Leben im Grünen schätzen.

Entfernungen (in ca.):

Autobahnanbindung A 62: 18 km

Bahnhof Idar-Oberstein: 8,5 km

Kita Funkelstein: 650 m

Grundschule Idarbachtal: 3 km

nächste Bushaltestelle: 320 m

Idar-Oberstein: 8 km

Morbach: 14,5 km

Birkenfeld: 20 km

Kirn: 24 km



CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 202.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25451067 - 55743 Kirschweiler

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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