

**Kirschweiler**

??? ??????? ??? ?????????? ??? ????:  
????????????? ?? 242 ?.?. ?????? ?????????? ???  
??? ?????????? ?????? ?????? ??????????!!!

---

?????? ??????: 25451085



---

???? ??????: 239.000 EUR • ??????????: ca. 242 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 5.250 m<sup>2</sup>

---

???????? ?????: 25451085 - 55743 Kirschweiler

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????????????

????????? ??????????: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25451085
???????????	ca. 242 m <sup>2</sup>
?????????	8
?????????? ???	6
???????????	3
????? ????????????	1956
????? ????????????	2 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	239.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2021
?????????	???????
???????????	
???????	?????????, WC ???????????, ????, ?????, ???????????????, ?????????, ????????

????????? ??????????: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	????
???????????	10.03.2035
???????????????	
?????? ???	
???????????????	????

?????????????????	BEDARF
???????????	
???????? ???	329.00 kWh/m²a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
???????????????	1956
???????????	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25451085 - 55743 Kirschweiler

?? ??????



???????? ?????: 25451085 - 55743 Kirschweiler

?? ??????



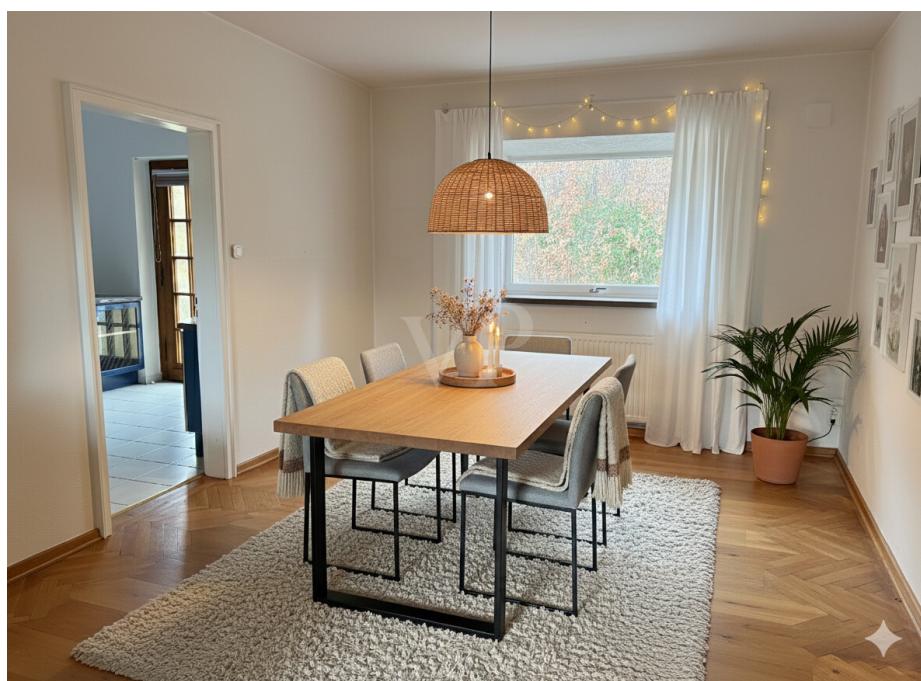
???????? ?????: 25451085 - 55743 Kirschweiler

?? ??????



???????? ?????: 25451085 - 55743 Kirschweiler

?? ??????



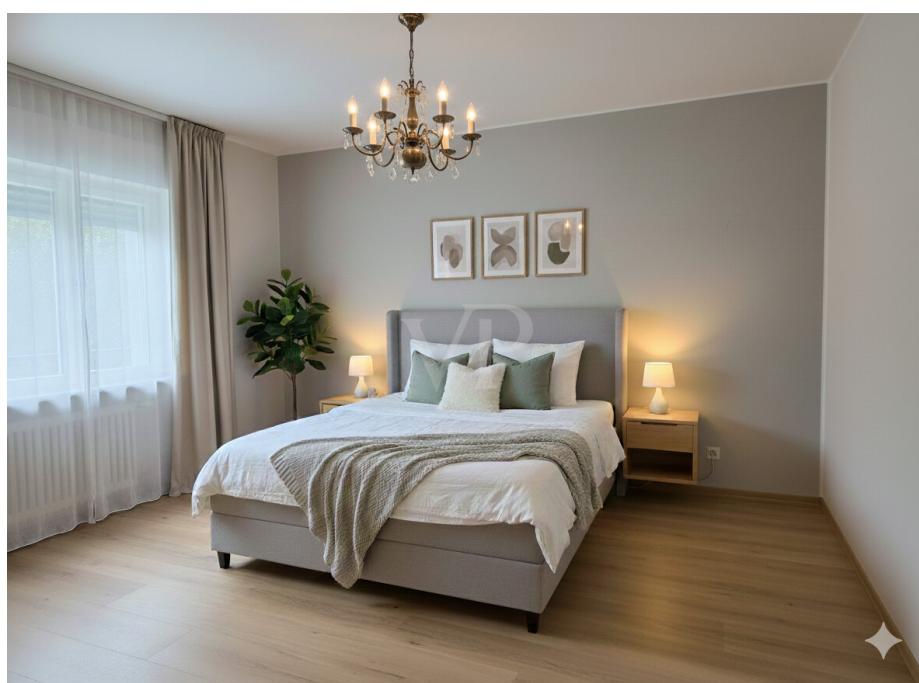
???????? ?????: 25451085 - 55743 Kirschweiler

?? ??????



???????? ?????: 25451085 - 55743 Kirschweiler

?? ???????



???????? ?????: 25451085 - 55743 Kirschweiler

?? ??????



???????? ?????: 25451085 - 55743 Kirschweiler

?? ??????



???????? ????????: 25451085 - 55743 Kirschweiler

?? ????????



????????? ??????????: 25451085 - 55743 Kirschweiler

?? ????????



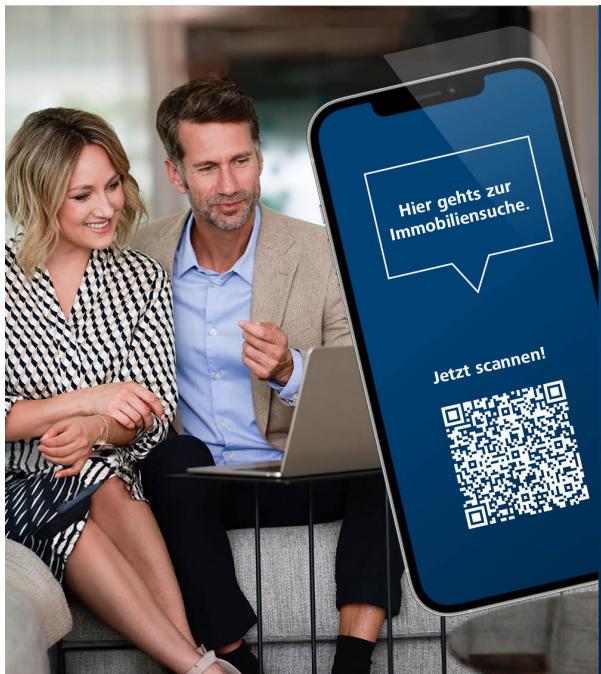
???????? ?????: 25451085 - 55743 Kirschweiler

?? ??????



????????? ??????????: 25451085 - 55743 Kirschweiler

?? ????????



The image shows a man and a woman sitting on a sofa, looking at a laptop screen. A large smartphone is overlaid on the right side of the image, displaying a blue screen with the text "Hier gehts zur Immobiliensuche." in a white speech bubble and "Jetzt scannen!" below it, accompanied by a QR code.

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt 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)

????????? ??????????: 25451085 - 55743 Kirschweiler

???????



???? ? ??????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ?????? ??? ???.  
???? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

???????? ?????: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## ??? ????? ????????

In privilegierter Lage, direkt am Rande der Natur in Kirschweiler, präsentiert sich dieses freistehende und in massiver Bauweise gebaute Einfamilienhaus als ein seltenes Juwel in unsere schönen Edelsteinregion. Es vereint großzügiges Wohnen mit einem unvergleichlich weitläufigen Grundstück von beeindruckenden ca. 5.250 m<sup>2</sup>. Dieses Grundstück bietet Privatsphäre und viele Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber und Familien. Die Immobilie selbst bietet eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 242 m<sup>2</sup>, die sich über zwei Ebenen erstreckt und durch eine helle, offene Gestaltung besticht. Das Erdgeschoss mit ca. 139 m<sup>2</sup> dient als zentraler Lebensbereich: Hier finden Sie den weitläufigen Wohn- und Essbereich, der fließend ineinander übergeht und viel Raum für Geselligkeit bietet. Ein besonderes Highlight ist das separate, gemütliche Kaminzimmer – der ideale Rückzugsort für die kälteren Monate. Die zum Essbereich angrenzende Küche ist bereits mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet. Hier gibt es auch noch einen praktischen Zugang zur Hausfront, was das hereinbringen der Einkäufe sehr erleichtert. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den großen Balkon, von dem aus Sie einen herrlichen Blick über Ihr weitläufiges Grundstück genießen. Auf dieser Etage finden Sie auch noch zwei weiter Zimmer, die flexibel genutzt werden können wie z.B. Schlafzimmer und Ankleidezimmer. Ein Tageslicht-Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC im Eingangsbereich runden diese Ebene perfekt ab.

Im Gartengeschoss von ca. 84 m<sup>2</sup>, das durch die leichte Hanglage viel Licht erhält und direkten Zugang zum Garten bietet, sind weitere Schlafzimmer untergebracht. Diese Etage eignet sich perfekt als privater Bereich für Kinder oder Gäste. Auch eine kleine Einliegerwohnung oder ein Bürobereich (gewerbliche Nutzung) wäre hier auch sehr gut denkbar, da diese Ebene über einen separaten Eingang verfügt.

Dieses Anwesen befindet sich in sehr gefragter Lage und ist die perfekte Wahl für alle, die großzügigen Wohnkomfort in einer naturverbundenen Umgebung suchen!!! Die Grundstücksfläche besteht aus zwei Flurstücken: eine Gebäude- und Freifläche: 1.264 m<sup>2</sup> und eine Garten- und Freizeitfläche (Waldfäche) 3.986 m<sup>2</sup>.

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

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns sehr freuen, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen!!! Wir freuen uns auf Sie!!!

???????? ?????: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## ????????????? ??? ??????

Highlights des Hauses:

- + verschiedene Nutzung möglich: auch gewerbliche Nutzung denkbar (Büro, Schleiferei ...)
- + traumhaftes XXL-Grundstück: Ein extrem seltenes Grundstück von ca. 5.250 m<sup>2</sup>
- + großzügige Wohnfläche: Eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 242 m<sup>2</sup>, ideal für Familien mit Platzbedarf
- + exklusive Lage: Eine gefragte Wohngegend in Kirschweiler, mit direkter Naturanbindung
- + das Dach wurde 2021 erneuert
- + Wohnkomfort: Ein offener Wohn-/Essbereich, ergänzt durch ein separates, gemütliches Kaminzimmer
- + Einbauküche (EBK) ist bereits im Kaufpreis inbegriffen
- + direkter Zugang zum sonnigen Balkon vom Wohnbereich aus, mit Blick auf den weitläufigen Garten
- + nach Eingang der Kaufpreiszahlung können Sie sofort loslegen!!!

Raumaufteilung des Hauses:

Erdgeschoss:

Diele mit kleiner Garderobe

Gäste-WC

Kaminzimmer

Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon

Küche mit Tür zur Hausfront

Zwischenflur

2 Schlafzimmer

Tageslicht-Badezimmer

Gartengeschoss:

4 Zimmer (1 Zimmer mit separatem Zugang & Flurbereich)

Tageslicht-Badezimmer

Tageslicht-Duschbad

kleine Küche

3 Vorratskeller

Waschküche

Bügelzimmer

Heizungskeller

Flur

????????? ??????????: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## ??? ??? ??? ??????????

Dieses Haus befindet sich in einer äußerst gefragten Wohngegend in der attraktiven Ortsgemeinde Kirschweiler (Landkreis Birkenfeld). Diese Lage gilt als eine der besten Adressen im Umland und zeichnet sich durch ihre unvergleichliche Ruhe sowie die direkte Nähe zur Natur aus.

### Die Mikrolage: Ruhe und Exklusivität

Das Haus befindet sich in einer beschaulichen Anliegerstraße, die fast ausschließlich mit hochwertiger, freistehender Bebauung versehen ist. Die Position des Hauses garantiert Privatsphäre und einen unverbaubaren Blick in die idyllische Landschaft. Sie wohnen hier in einer grünen Oase, umgeben von Wald und Wiesen, was einen idealen Ausgangspunkt für Spaziergänge und Erholung direkt vor der Haustür schafft. Trotz der idyllischen Abgeschiedenheit sind die Wege zu den zentralen Einrichtungen kurz.

### Die Gemeinde: Kirschweiler

Kirschweiler selbst ist eine wohlhabende und lebendige Gemeinde, die sich durch ein intaktes Dorfleben und eine hohe Wohnqualität auszeichnet.

Grundversorgung: Verschiedene Dienstleister und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind nur wenige Autominuten z.B. in Tiefenstein entfernt.

Bildung und Betreuung: Kindergärten und Grundschulen in der Nähe.

Freizeitwert: Die Umgebung ist bekannt für ihre Schönheit im Naturpark Saar-Hunsrück und bietet zahlreiche Wander- und Radwege.

### Die Region: Idar-Oberstein und Infrastruktur

Kirschweiler profitiert stark von seiner unmittelbaren Nähe zur Edelsteinmetropole Idar-Oberstein (ca. 5–10 Fahrminuten).

Einkaufsmöglichkeiten: Umfangreiche Supermärkte, Fachgeschäfte und das Klinikum Idar-Oberstein.

Verkehrsanbindung: Durch die nahegelegene Bundesstraße B41 ist eine schnelle Anbindung an die Region gewährleistet. In ca. 30 Minuten erreichen Sie die Autobahn A62 (Trier/Kaiserslautern).



VON POLL  
REAL ESTATE

Flughafen: Der Flughafen Frankfurt-Hahn ist ebenfalls gut erreichbar (ca. 40–50 Minuten Fahrzeit).

???????? ?????: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 329.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25451085 - 55743 Kirschweiler

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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