

Oberhosenbach

## Bele fogsz szeretni ebbe a helyre! Felújított parasztház a faluban!

VP azonosító: 25451017



VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 200 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 2.254 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Áttekintés

VP azonosító	25451017	Vételár	649.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 200 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2004
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Terasz, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat
Építés éve	1860		

VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	177.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.07.2034	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1860

VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Az ingatlan



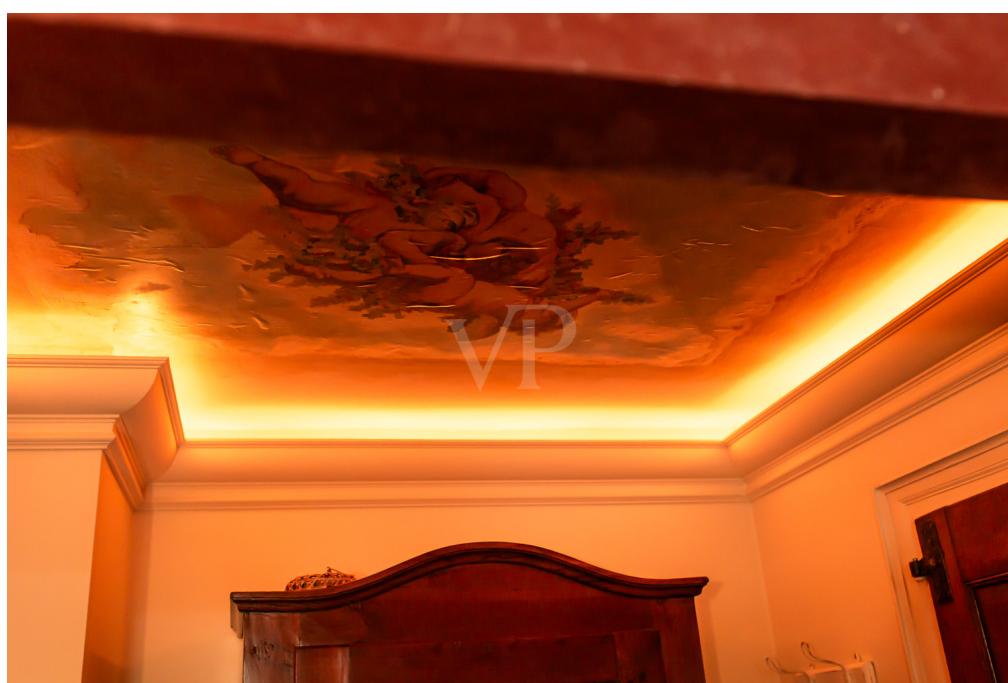
VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Az ingatlan



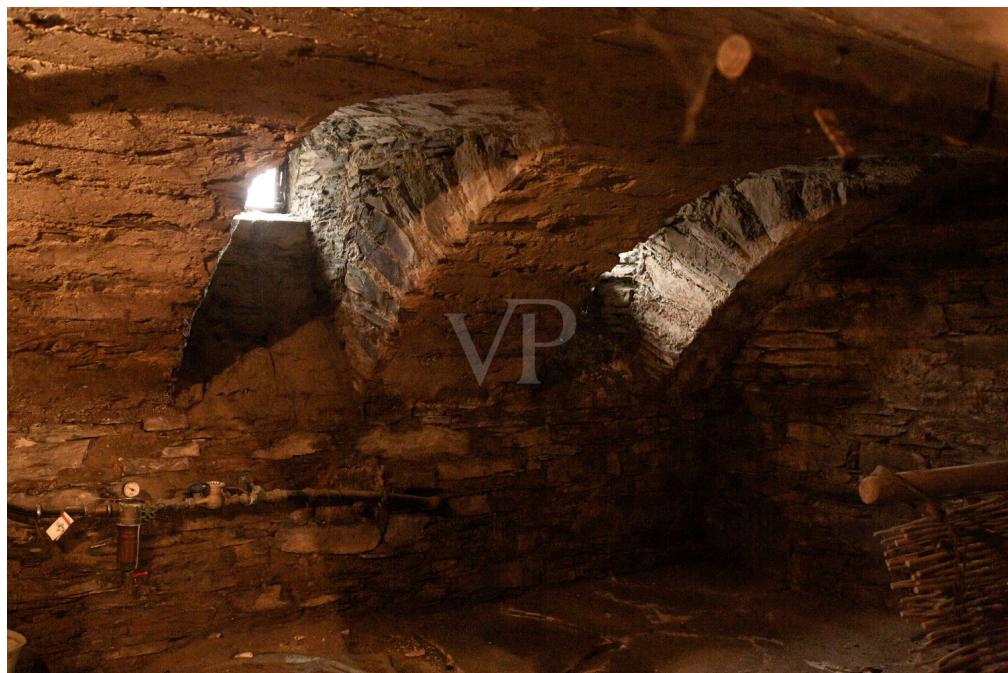
VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Az ingatlan



The image displays a promotional advertisement for Von Poll Immobilien. On the left, a laptop screen shows a real estate search interface with filters like 'Wohnung' and '1-2 Zimmer'. Below it, a smartphone screen shows a similar interface. In the center, a large smartphone screen has a blue background with a white speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Create your search profile now) and a QR code below it. To the right, a dark blue vertical panel contains the Von Poll logo ('VP VON POLL IMMOBILIEN') at the top, followed by the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' (Find your property.), and at the bottom, the text 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' (Pre-marketed search customers are informed early about new property offers.). At the very bottom of the dark panel, the website 'www.von-poll.com' is listed.

VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

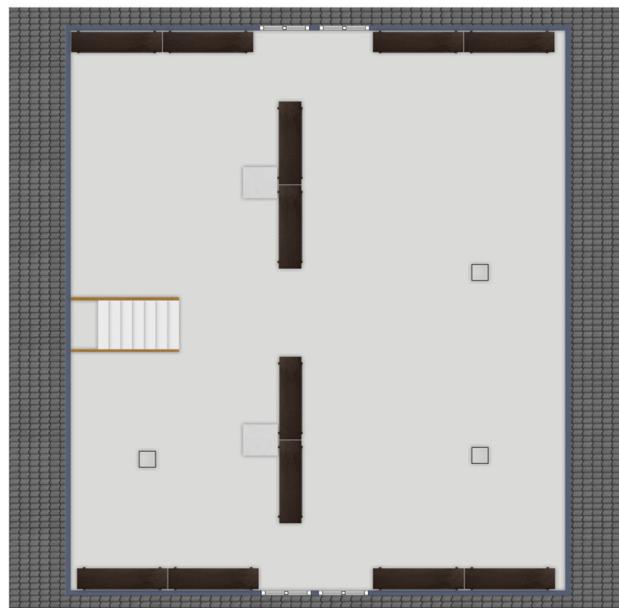
## Alaprajzok



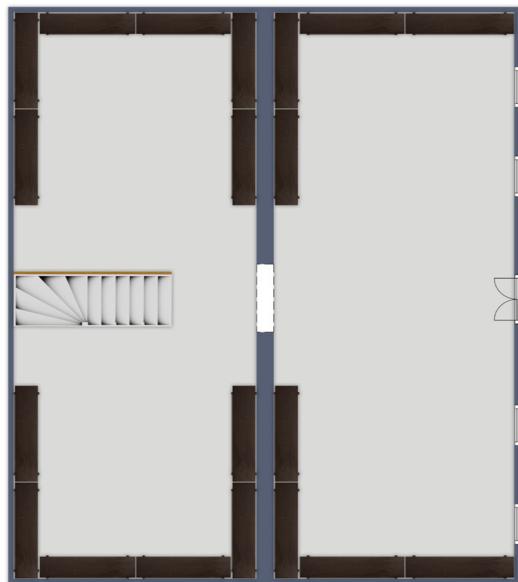
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Az elso benyomás

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause auf dem Land!!! Dieses Bauernhaus wurde ca. 1860 erbaut und wurde in den letzten Jahren mit sehr viel Liebe zum Detail modernisiert und renoviert. Das Bauernhaus befindet sich auf einem idyllischen, voll eingezäunten Grundstück von ca. 2.470 m<sup>2</sup> mit altem Baumbestand.

Das Bauernhaus bietet Ihnen eine angenehme Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Ebenen verteilt.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer rundum warmen Atmosphäre empfangen. Hier befindet sich das große Wohnzimmer mit altem Holzofen (Bestandsschutz). Gleich dahinter befindet sich noch ein kleineres Zimmer, das zurzeit als Büro genutzt wird. Das große Esszimmer lädt zum Verweilen ein und auch hier steht ein schöner, alter Holzofen (Bestandsschutz). Gleich dahinter liegt die Küche, von der aus Sie auf die große, überdachte Terrasse kommen. Hier kann man wind- und wettergeschützt gemütliche Abende mit Familie und Freunden verbringen.

Zurück ins Haus gelangen Sie eine wunderschöne alte Holztreppe ins Obergeschoss. Hier finden Sie drei weiter (Schlaf-) Zimmer. Eines der Zimmer hat auch einen großen Ankleideraum. Ein weiteres großes Tageslicht-Badezimmer befindet sich hier auch, jedoch noch im Rohbau (Leitungen sind gelegt.). Hier können Sie noch Ihre eigenen Ideen und Kreativität entfalten ... Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Falls Sie noch mehr Platz brauchen, können Sie sich es hier sicherlich schön gestalten.

Die liebevolle Gestaltung der Wände und Decken verleiht den Räumen eine besonders harmonische Atmosphäre. Zudem wird auch der rustikale Charakter des Bauernhauses durch die Bodenbeläge aus Holz und Fliesen unterstrichen und bieten eine abwechslungsreiche Optik und schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre.

Eine Scheune mit Nebengebäuden steht Ihnen auch zur Verfügung und bietet Ihnen Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Lagerfläche, Werkstatt oder Tierunterkunft. Eine Garage ist auch vorhanden.

Der große Garten des Bauernhauses ist eine Oase der Natur für Klein und Groß!!! Hier erwartet Sie viel Grünfläche und alter Baumbestand. Ihre grünen Daumenfertigkeiten kann voll ausgelebt werden. Die umliegende Natur schenkt Ihnen Ruhe und Stille, sodass Sie Ihren eigenen Kraftort finden können.

Im Garten befindet sich eine moderne Sauna, die Ihnen einen Rückzugsort für entspannte Stunden im Grünen bietet. Die Sauna ist separat erwerblich.



VON POLL  
REAL ESTATE

Darüber hinaus ist eine gute Internetverbindung vorhanden, sodass Sie stets mit der digitalen Welt verbunden bleiben können.

Für junge oder jung gebliebene Menschen, die sich den Traum eines Selbstversorgergartens und Tierhaltung wünschen oder einfach nur um die Ruhe und Stille zu genießen in ihrem eigenen Stückchen heile Welt.

Zögern Sie nicht und ergreifen Sie die Chance, Ihren Traum in diesem gemütlichen Bauernhaus zu leben. Kommen Sie vorbei und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieses alten Bauernhofs begeistern!!!

Es würde uns sehr freuen, Ihnen dieses Bauernhaus persönlich vorstellen zu dürfen!!!

VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach

## Részletes felszereltség

Highlight dieses Bauernhauses:

- + seltene Rarität
- + mit sehr viel Liebe zum Detail modernisiert und renoviert (Grundsanierung 2004)
- + gemütliche Holzöfen mit Bestandsschutz im Wohnzimmer und im Esszimmer
- + mit teilweise original Türen und Böden
- + Tageslicht-Duschbad im EG
- + Dachgeschoss könnte man noch ausbauen
- + toller, alter Gewölbekeller mit eigenem Zugang
- + alter Baumbestand im Garten
- + Selbstversorgergarten möglich
- + große Scheune mit Nebengebäuden = vielen Nutzungsmöglichkeiten
- + Garage
- + voll eingezäuntes Grundstück
- + Randlage im Dorf
- + thermische Solaranlage für Brauchwasser
- + und vieles, vieles mehr ...

Raumaufteilung dieses Bauernhauses:

Erdgeschoss:

- 1 langer Flur
- 1 Wohnzimmer mit Holzofen
- 1 Büro hinter dem Wohnzimmer
- 1 Esszimmer mit Holzofen und Zugang zur Küche
- 1 Küche
- 1 Tageslicht-Duschbad

Obergeschoss:

- 3 große Schlafzimmer (ein Schlafzimmer mit großer Ankleide)
- 1 großes Badezimmer (noch im Rohbau)

Dachgeschoss:

noch nicht ausgebaut

Kellergeschoss:

alter Gewölbekeller mit Ausgang zur Hausfront

Außerhalb des Bauernhofes:

große überdachte Terrasse

großer Garten

2 Scheunen

1 Garage



VON POLL  
REAL ESTATE

1 Sauna (separat erwerblich)

**VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach**

## Minden a helyszínról

Diese Immobilie liegt in einer kleinen Ortsgemeinde in Rheinland-Pfalz, im Landkreis Birkenfeld. Die Immobilie ist über Landstraßen gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B41, die durch Idar-Oberstein führt, bietet eine Verbindung zur Autobahn A62, welche in Richtung Kaiserslautern oder Trier führt. Öffentliche Verkehrsmittel sind in der ländlichen Region weniger stark ausgeprägt, jedoch gibt es Busverbindungen, die die Immobilie mit den umliegenden Orten und den nächstgrößeren Städten verbinden. Weitere Infos können Sie z.B. unter entnehmen: [www.vg-hr.de](http://www.vg-hr.de)

Entfernungen (in ca.)

Einkaufsmöglichkeiten: 8 km

Integrierte-Gesamtschule : 7 km

Idar-Oberstein: 15 km

Rhaunen: 7 km

Kirn: 16 km

Trier: 68 km

Kaiserslautern: 66 km

**VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 177.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1860.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**VP azonosító: 25451017 - 55758 Oberhosenbach**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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