

Kirschweiler

Un gioiello immerso nella natura: casa unifamiliare indipendente con 242 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un fantastico appezzamento di terreno!!!

Codice oggetto: 25451085



PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 242 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.250 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25451085 - 55743 Kirschweiler

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25451085              |
| Superficie netta    | ca. 242 m²            |
| Vani                | 8                     |
| Camere da letto     | 6                     |
| Bagni               | 3                     |
| Anno di costruzione | 1956                  |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera |

|                                    |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 239.000 EUR                                                                                |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021                                                                                       |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                  |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 10.03.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 329.00 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1956                             |



Codice oggetto: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## La proprietà





Codice oggetto: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## La proprietà





Codice oggetto: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## La proprietà





Codice oggetto: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## La proprietà





Codice oggetto: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## La proprietà





Codice oggetto: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## La proprietà



Hier gehts zur Immobiliensuche.

Jetzt scannen!

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



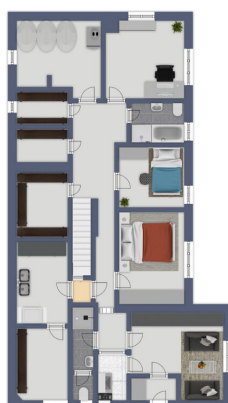
Partner-Shop Idar-Oberstein  
Hauptstraße 59  
55743 Idar-Oberstein  
T.: 06781 - 56 38 202  
idar.oberstein@von-poll.com

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



Codice oggetto: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## Una prima impressione

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 weitere 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 (Waldfläche) 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!!!

Codice oggetto: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## Dettagli dei servizi

### 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



**Codice oggetto: 25451085 - 55743 Kirschweiler**

## Tutto sulla posizione

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 Abgeschlossenheit 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).

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

Codice oggetto: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.



Codice oggetto: 25451085 - 55743 Kirschweiler

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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