

Kirschweiler

# Neuer Preis! Naturidylle trifft Potenzial: Ihre Immobilie an der Edelsteinstraße!

*Codice oggetto: 26451012*



**PREZZO D'ACQUISTO: 160.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.062 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26451012 - 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: 26451012 - 55743 Kirschweiler**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26451012               |
| Superficie netta    | ca. 150 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 6                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1953                   |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera  |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 160.000 EUR   |
| Casa                   | Casa bifamiliare  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Caratteristiche        | Giardino / uso comune, Balcone  |

Codice oggetto: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## Dati energetici

|   |                             |   |   |
|---|-----------------------------|---|---|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        | Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 | Consumo energetico                                    | <b>359.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>        |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>23.12.2036</b>           | Classe di efficienza energetica                       | <b>H</b>                                |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1953</b>                             |

Codice oggetto: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## La proprietà



**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: 26451012 - 55743 Kirschweiler

## Planimetrie



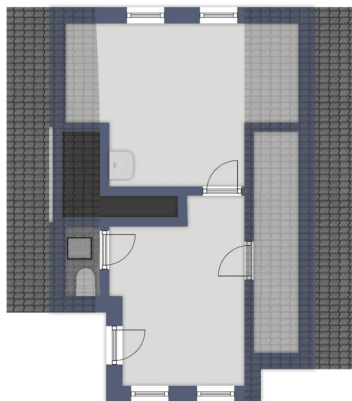


Immagine non visibile

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: 26451012 - 55743 Kirschweiler**

## **Una prima impressione**

**In Kirschweiler, wo traditionelles Handwerk auf die unberührte Natur des Nationalparks Hunsrück-Hochwald trifft, bietet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit. Dieses außergewöhnliche Anwesen besticht vor allem durch sein ca. 2.062 m<sup>2</sup> großes Grundstück.**

**Das Haus selbst überzeugt durch ein flexibles Wohnkonzept: Es kann sowohl als Einfamilienhaus als auch als Mehrfamilienhaus (2-Familienhaus derzeitige Nutzung) genutzt werden.**

**Während die derzeitig zuverlässig vermietete Einheit im Erdgeschoss für sofortige finanzielle Stabilität sorgt, wartet die aktuell leerstehende Wohnung im Obergeschoss darauf, nach Ihren eigenen Vorstellungen gestaltet oder neu vermietet zu werden. Beide Wohnungen bieten Ihnen eine praktische Wohnfläche von jeweils ca. 75 m<sup>2</sup>.**

**Für visionäre Käufer bietet zudem das Dachgeschoss ein enormes Steigerungspotenzial: Hier lässt sich eine dritte, kleine Wohneinheit oder ein großzügiges Home-Office realisieren.**

**Das Haus ist weitgehend mit doppelverglasten Fenstern ausgestattet, und die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 2002.**

**Das Objekt befindet sich in einem altersgemäßen Zustand und bietet die ideale Basis für eine individuelle energetische Sanierung. Durch gezielte Modernisierungen (z. B. Heizungstausch oder Dämmung) lässt sich hier nicht nur der Wohnkomfort erheblich steigern, sondern auch eine langfristige Wertsteigerung der Immobilie realisieren.**

**Bitte beachten Sie, dass zum Schutz der Privatsphäre der Mieter keine Innenaufnahmen der Erdgeschosswohnung veröffentlicht wurden. Wir bitten um Ihr Verständnis**

**Trotz der idyllischen Naturnähe müssen Sie auf Komfort nicht verzichten. Kirschweiler bietet eine gute Infrastruktur mit Arzt, Apotheke und Bäckerei direkt vor Ort, während die Stadt Idar-Oberstein in nur wenigen Minuten erreichbar ist.**

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

**Ob als großes Einfamilienhaus, Mehrgenerationen-Projekt oder als strategische Kapitalanlage – nutzen Sie die Chance, dieser seltenen Gelegenheit, bevor es jemand anderes tut!!! Wir freuen uns auf Sie!!!**

**Codice oggetto: 26451012 - 55743 Kirschweiler**

## **Dettagli dei servizi**

### **Highlights dieser Immobilie:**

- + **Bachlauf direkt am Grundstück – eine seltene Naturoase mit beruhigender Geräuschkulisse**
- + **großzügiges Areal: Beeindruckende ca. 2.062 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die viel Raum für Gartenprojekte oder Tierhaltung bietet**
- + **Ausbaupotenzial: Im Dachgeschoss könnte eine dritte, kleine Wohneinheit – ideal zur Wert- und Renditesteigerung**
- + **flexibles Nutzungskonzept: Wohnung 1 ist bereits vermietet (sofortige Einnahmen zur Finanzierungssicherung).**
- + **Wohnung 2 steht leer: Einzug oder Neuvermietung möglich**
- + **attraktive Lage: eher ruhige Seitenstraße in Kirschweiler, dem „Dorf der Edelsteinschleifer“, direkt am Nationalpark Hunsrück-Hochwald und nah an Idar-Oberstein**
- + **derzeit als Zweifamilienhaus mit funktionaler Aufteilung und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten genutzt**
- + **Garage hinter dem Haus unter dem linken Anbau (ca. 1962)**

### **Raumaufteilung dieser Immobilie:**

#### **EG (Wohnung 1):**

**Flur**

**3 Zimmer (flexibel nutzbar)**

**Wohnküche**

**Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne**

#### **Obergeschoss (Wohnung 2):**

**Flur**

**3 Zimmer (flexibel nutzbar)**

**Wohnküche**

**Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne**

**Dachgeschoss: nicht ausgebaut**

**Kellergeschoss mit Zugang zum hinteren Garten: diverse Kellerräume**

**großer Grünbereich vor dem Haus**

**kleiner Grünbereich hinter dem Haus**

**geteerte Zuwegung links und rechts des Grundstückes**

**mind. 4 PKW-Stellplätze am oberen Ende des Grundstückes**

**Codice oggetto: 26451012 - 55743 Kirschweiler**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Wohnlage in Kirschweiler. In Kirschweiler selber ist die Nahversorgung noch direkt vor Ort gesichert. Für frische Backwaren und den schnellen Einkauf steht die ortsansässige Bäckerei zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch moderne Konzepte wie den Verkaufsautomaten an der „Kirschweiler Brücke“, der rund um die Uhr regionale Produkte wie Wurst- und Grillgut sowie Getränke bereithält. Für den großen Wocheneinkauf sind die Wege kurz: Im benachbarten Stadtteil Idar-Oberstein Tiefenstein befinden sich zahlreiche Supermärkte z.B. Netto und Norma. In Idar-Oberstein finden Sie alle weiteren Geschäfte, die in nur ca. 10-15 Autominuten erreichbar sind.

**Besonders für Familien bietet Kirschweiler attraktive Rahmenbedingungen:**

**Kindertagesstätte:** Die gemeindeeigene Kita „Funkelstein“ im Ort verfügt über 65 Plätze und bietet eine umfassende Betreuung für Kinder ab dem 6. Lebensmonat bis zum Schuleintritt an. Besonders hervorzuheben ist das Angebot an Ganztagsplätzen und die naturnahe pädagogische Arbeit durch die direkte Nähe zu Wald und Wiesen.

**Schulen:** Die Grundschüler aus Kirschweiler besuchen in der Regel die Idarbachtalschule im nahen Idar-Oberstein (Tiefenstein). Weiterführende Schulen (Realschulen plus, Gymnasien sowie berufsbildende Schulen) sind in Idar-Oberstein in großer Vielfalt vorhanden und durch die gute Busanbindung sowie kurze Fahrzeiten problemlos erreichbar.

Die Lebensqualität wird durch eine eigene Arztpraxis und eine Apotheke im Ort unterstrichen, sodass die medizinische Grundversorgung fußläufig oder in wenigen Minuten gesichert ist. Ein Friseursalon, verschiedene Restaurants und ein reges Vereinsleben (inklusive eines renommierten Golfplatzes) runden das Angebot ab.

**Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen!!!**

**Codice oggetto: 26451012 - 55743 Kirschweiler**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26451012 - 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)**