

Heimbach

Dein neues Kapitel in Heimbach/Nahe mit viel Platz & Terrassen-Vibes

Codice oggetto: 26451017



PREZZO D'ACQUISTO: 115.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 252 m²

Codice oggetto: 26451017 - 55779 Heimbach

- **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: 26451017 - 55779 Heimbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26451017
Superficie netta	ca. 110 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1930

Prezzo d'acquisto	115.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26451017 - 55779 Heimbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	135.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.02.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930

Codice oggetto: 26451017 - 55779 Heimbach

La proprietà



Codice oggetto: 26451017 - 55779 Heimbach

La proprietà



Codice oggetto: 26451017 - 55779 Heimbach

La proprietà



Codice oggetto: 26451017 - 55779 Heimbach

La proprietà



Codice oggetto: 26451017 - 55779 Heimbach

La proprietà



Codice oggetto: 26451017 - 55779 Heimbach

La proprietà



Codice oggetto: 26451017 - 55779 Heimbach

La proprietà



Codice oggetto: 26451017 - 55779 Heimbach

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

Codice oggetto: 26451017 - 55779 Heimbach

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: 26451017 - 55779 Heimbach

Una prima impressione

Du suchst kein Haus von der Stange, sondern ein Zuhause mit echtem Charakter? Dann könnte dieses Schmuckstück in Heimbach/Nahe genau dein Match sein! Ab dem 01.06.2026 wird hier der Schlüssel für frei.

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 befindet sich auf einem Grundstück von 252 m² und wurde über die Jahre hinweg liebevoll modernisiert und renoviert. Eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2013 ist eine solide und zuverlässige Basis, da sie bereits der moderneren Generation entspricht. Zusammen mit dem Holzofen im Wohnzimmer bietet das Haus also eine perfekte Kombination aus effizienter Wärme und gemütlicher Zusatzheizung.

Eine Wohnfläche von ca. 110 m² verteilt sich geschickt auf drei Ebenen und bietet dir alle Freiheiten zur persönlichen Entfaltung:

Schon beim Eintreten im Erdgeschoss spürst du das Potenzial: Die große Wohnküche mit Einbauküche (2016) ist der perfekte Mittelpunkt für ausgiebige Kochabende mit Freunden oder das entspannte Sonntagsfrühstück. Direkt nebenan findest du einen Zwischenraum, der ideal als Garderobe ist. Von hier aus gelangst du in das Gäste-WC, das praktischerweise auch den Anschluss für deine Waschmaschine beherbergt und einen großen Abstellraum – so bleibt alles kompakt an einem Ort.

Richtig gemütlich wird es eine Etage höher im Obergeschoss. Hier erwartet dich ein helles Wohnzimmer, das mit einem Holzofen punktet – die ultimative Garantie für kuschlige Winterabende. Von dort aus steppst du direkt auf deine große, überdachte Terrasse, die im Sommer locker als zweites Wohnzimmer unter freiem Himmel durchgeht. Ein Schlafzimmer, ein kleineres Zimmer mit eigenem Balkon und ein modernes Tageslicht-Duschbad (2021/2022) machen diese Etage komplett.

Das absolute Highlight wartet ganz oben unter dem Dach: Ein großes Studio-Zimmer bietet dir alle Freiheiten – egal ob als großzügiges Schlafparadies, kreatives Home-Office oder Hobbyraum. Passend dazu gibt es hier ein zweites Tageslicht-Bad, diesmal mit einer Badewanne für die wohlverdiente Me-Time nach einem langen Tag.

Hinter dem Haus geht es grün weiter: Über ein paar Treppenstufen erreichst du einen kleinen, privaten Grünbereich, der zum Gärtnern oder Entspannen einlädt. Ein nützlicher Schuppenhaus/Lagerraum gleich neben der Terrasse bietet zudem ausreichend Platz für Fahrräder, Werkzeug oder Kaminholz.

Das Haus liegt in einer kleinen Seitenstraße und ist nicht direkt mit dem Auto zu erreichen. Aber über ein paar Stufen ist es zu erreichen. Da man nicht direkt vor die Tür fahren kann,

genießt du hier eine angenehme Abgeschiedenheit vom Straßenlärm. Für dein Auto ist trotzdem gesorgt, denn ein Parkplatz kann ganz unkompliziert zusätzlich angemietet werden.

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

Wir schätzen die Privatsphäre der derzeitigen Mieter des Hauses. Daher findest du im Exposé nur eine Auswahl an Aufnahmen. Gerne zeigen wir dir bei einem persönlichen Termin die gesamte Immobilie.

Da das Haus aktuell noch bewohnt ist, planen wir Besichtigungen ganz entspannt in Absprache mit den jetzigen Mietern. Schnapp dir die Chance auf dieses Unikat und gestalte dir dein neues Leben in Heimbach/Nahe! Wir freuen uns auf dich!

Codice oggetto: 26451017 - 55779 Heimbach

Dettagli dei servizi

Highlights dieses Hauses:

- + **gemütlichkeits-Garant:** Wohnzimmer im OG mit Holzofen für perfekte Winterabende
- + **Outdoor-Living:** riesige überdachte Terrasse und kleiner Garten hinter dem Haus
- + **viel Platz & Privatsphäre:** großes, helles Dachstudio mit eigenem Wannenbad.
- + **zwei Badezimmer:** ein Duschbad im OG und ein Wannenbad im DG – Schluss mit morgendlichem Stau
- + **durchdachtes Erdgeschoss:** große Wohnküche als zentraler Treffpunkt und separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss.
- + **ruhige Idylle:** kein Durchgangsverkehr direkt vor der Tür (Zugang nur über ein paar Stufen)
- + **einzugsbereit:** pünktlicher Start in dein neues Zuhause am 01.06.2026
- + **auch als Kapitalanlage geeignet**

Raumaufteilung des Hauses:

Erdgeschoss:

kleiner Flur

große Wohnküche

Zwischenraum

Tageslicht-Gäste-WC mit praktischem Waschmaschinenanschluss

Abstellraum

Heizungsraum

Obergeschoss:

kleiner Flur

Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse

Zimmer 1: Ein größeres Zimmer (ideal als Schlaf- oder Arbeitszimmer).

Zimmer 2: Ein kleineres, charmantes Zimmer mit eigenem Balkon.

Tageslicht-Duschbad

Dachgeschoss:

kleiner Flur mit Stauraum

Schlafzimmer / Studio-Zimmer mit Stauraum

Tageslicht-Badezimmer mit einem Waschbecken, einer Badewanne und einem WC

Ausserhalb des Hauses:

große, überdachte Terrasse mit zusätzlichen Eingang von der Strassenseite

Gerätehaus / Lagerraum gleich neben der Terrasse

kleine Grünfläche direkt hinter dem Haus

Codice oggetto: 26451017 - 55779 Heimbach

Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in Heimbach/Nahe, der größten Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Baumholder im malerischen Westrich. Wer die Natur liebt, wird sich hier sofort zu Hause fühlen: Der Ort ist eingebettet in die sanften Hügel des Nahelands und bietet eine Lebensqualität, die man woanders lange suchen muss.

Natur & Freizeit direkt vor der Haustür:

Für Outdoor-Fans ist Heimbach ein echter Geheimtipp. Der bekannte Nahesteig führt direkt an der Gemeinde vorbei – perfekt für ausgiebige Wandertouren oder Trailruns. Radsportler kommen auf dem Burgen-Radweg voll auf ihre Kosten. Die Umgebung bietet eine Mischung aus dichten Wäldern und offenen Tallagen, die zu jeder Jahreszeit ihren Reiz haben.

Bildung & Betreuung direkt vor Ort:

Ein großer Pluspunkt für das Leben in Heimbach ist die hervorragende Infrastruktur für Kinder. Man muss den Ort für die tägliche Betreuung und die ersten Schuljahre nicht verlassen:

Kindertagesstätte: Die Ortsgemeinde verfügt über einen eigenen Kindergarten ("Heimbacher Strolche"). Dieser ist modern geführt und bietet eine liebevolle Betreuung in unmittelbarer Nähe zum Wohnort.

Grundschule: Direkt im Ort befindet sich auch die Grundschule Heimbach. Das ist ein riesiger Vorteil, da die Kinder in einem vertrauten Umfeld gemeinsam mit ihren Freunden aus dem Dorf aufwachsen und lernen können.

Weiterführende Schulen: Für die Zeit nach der Grundschule sind die Gymnasien und Realschulen in Baumholder (ca. 10 Min. Fahrt) oder Idar-Oberstein (ca. 15-20 Min. Fahrt) durch die Schulbusanbindungen und die Bahn bestens erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Bahnanschluss: Der Bahnhof Heimbach/Nahe liegt nur ein kurzes Stück außerhalb des Ortskerns und verbindet dich direkt mit der Nahetalstrecke (Saarbrücken – Mainz/Bingen). Ideal für Pendler, die entspannt zur Arbeit kommen wollen.

Autobahn: Die A62 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung in Richtung Kaiserslautern oder Trier.

Versorgung:

Einkäufe des täglichen Bedarfs, Ärzte und weitere Infrastruktur findest du im nahegelegenen Baumholder oder in Idar-Oberstein, die beide fix mit dem Auto oder der Bahn erreichbar sind.

Das Besondere an der Lage

Die Immobilie selbst liegt herrlich ruhig. Da das Haus nicht direkt mit dem Auto angefahren werden kann, genießt du eine seltene Ruhe ohne Motorenlärm direkt vor dem Fenster. Es ist ein Rückzugsort für Individualisten, die nach Feierabend die Stille und den Blick ins Grüne suchen, ohne auf eine gute Verkehrsanbindung verzichten zu wollen.

Codice oggetto: 26451017 - 55779 Heimbach

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: 26451017 - 55779 Heimbach

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com