

Kinderbeuern

# Ihr Rückzugsort zum Entschleunigen: Neuer Lieblingsort sucht neue Lieblingsmenschen!

*Codice oggetto: 26451035*



**PREZZO D'ACQUISTO: 125.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 457 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26451035 - 54538 Kinderbeuern**

- **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: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26451035	Prezzo d'acquisto	125.000 EUR
Superficie netta	ca. 110 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1900	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo energetico	349.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.06.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

## La proprietà



Codice oggetto: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

## La proprietà



Codice oggetto: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

## La proprietà



Codice oggetto: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

## La proprietà



Codice oggetto: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

## La proprietà



Codice oggetto: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

## La proprietà



Codice oggetto: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

## La proprietà



Codice oggetto: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

## La proprietà



Codice oggetto: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

## La proprietà



Codice oggetto: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

## La proprietà



Codice oggetto: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

## La proprietà



Codice oggetto: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

## La proprietà



Codice oggetto: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

## La proprietà



Codice oggetto: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

## La proprietà



Codice oggetto: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

## 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: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

## 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: 26451035 - 54538 Kinderbeuern**

## Una prima impressione

Dieses im Jahr 1900 errichtete Einfamilienhaus verbindet den soliden Charakter der Jahrhundertwende mit einem durchdachten, großzügigen Raumangebot auf drei Etagen und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> vielseitige Entfaltungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Freiberufler. Ob als charmante Erstimmobilie für den Start ins Eigenheim oder als gemütliches Ferienhaus zum Entschleunigen – dieses Objekt passt sich flexibel Ihren Lebensplänen an.

Beim Betreten der Immobilie im Erdgeschoss öffnet sich ein einladender Flurbereich, von dem aus man direkt zur Terrasse und in den Garten gelangt. Auf der linken Seite des Eingangs befindet sich ein helles Büro, das sich ideal für das Homeoffice eignet, ohne die Privatsphäre des restlichen Hauses zu stören. Auf der rechten Seite liegt das großzügige Esszimmer, das dank eines eigenen, traditionellen Holzofens das gemütliche Herzstück für gemeinsame Familienessen bildet. Die angrenzende Küche ist bereits voll funktionsfähig mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich ein helles Tageslicht-Duschbad, dem ein praktischer Bereich mit allen notwendigen Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner vorgelagert ist. Ein clever genutzter, kleiner Abstellraum unter der Treppe sorgt für zusätzlichen Stauraum im Alltag.

Über die Treppe gelangt man in das Obergeschoss, welches ganz im Zeichen des gemütlichen Beisammenseins und der Entspannung steht. Der zentrale Flur verbindet hier alle Räume. Das großzügige Wohnzimmer lädt zu gemütlichen Abenden ein und ist mit einem zweiten Holzofen ausgestattet, der in der kalten Jahreszeit für eine wohlige und behagliche Wärme im gesamten Stockwerk sorgt. Ein geräumiges Elternschlafzimmer sowie ein flexibel nutzbares Gästezimmer, welches hinter dem Wohnzimmer liegt und alternativ auch hervorragend als Kinder- oder Hobbyzimmer eignet, komplettieren diese Etage.

Das Dachgeschoss erweitert das Platzangebot nochmals und eignet sich perfekt als separater Bereich für Kinder oder Jugendliche. Hier stehen zwei gemütliche Schlafzimmer unter charmanten Dachschrägen zur Verfügung. Ein weiterer kleiner Abstellraum auf dieser Ebene bietet idealen Platz für Koffer, Weihnachtsdekoration oder Haushaltsutensilien und sorgt so für Ordnung im Haus.

Der Außenbereich der Immobilie präsentiert sich auf einem insgesamt 457 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das eine perfekte Balance aus hoher Lebensqualität und überschaubarem Pflegeaufwand bietet. Direkt vom Erdgeschoss-Flur aus betritt man die einladende, befestigte Terrasse, die mit einer integrierten Markise optimalen Sonnenschutz an heißen Sommertagen bietet. Der angrenzende, grüne Garten lädt zum Spielen, Gärtnern und

**Verweilen im Freien ein. Ein hübsches Gartenhäuschen bietet ausreichend Platz für Gartengeräte und Outdoormöbel, (während das eigene Fahrzeug sicher in der dazugehörigen Garage geparkt werden kann.) Ein besonderes Extra ist der direkt vom Garten aus zugängliche, kleine Nebenbereich, der wertvolle zusätzliche Stellfläche für Kaminholz, Fahrräder oder Werkzeuge bereithält.**

**Zusammenfassend überzeugt dieses historische Schmuckstück aus dem Jahr 1903 durch seine gelungene Raumvielfalt, die gemütlichen Akzente der Holzöfen und die attraktive, naturnahe Lage in Kinderbeuern – ein ideales neues Zuhause mit viel Potenzial.**

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

**Kontaktieren Sie uns jetzt für einen gemeinsamen Besichtigungstermin vor Ort! Wir freuen uns auf Sie!**

**Codice oggetto: 26451035 - 54538 Kinderbeuern**

## **Dettagli dei servizi**

### **Highlights dieser Immobilie:**

- + da dieses Haus nicht vermietet ist, können Sie sie nach kompletter Kaufpreiszahlung direkt nutzen
- + alte Holztüren und Treppen
- + einfach Einbauküche bereits vorhanden
- + Nebengebäude vielseitig nutzbar
- + noch Ausbaupotenzial in der Scheune
- + großer Garagenanteil in der Scheune
- + große Terrasse
- + große Grünfläche hinter dem Haus
- + u.v.m....

### **Raumaufteilung dieser Immobilie:**

#### **Erdgeschoss:**

- 1 kleine Zimmer (ideal als Garderobe oder kleines Büro)
- 1 Zimmer (z.B. ideal als Esszimmer)
- 1 Tageslicht-Duschbad mit Anschlüsse für Waschmaschine
- 1 Küche mit EBK
- 1 Flur mit Zugang zu Terrasse & Gartn
- 1 kleiner Abstellraum unter der Treppe

#### **Obergeschoss:**

- 1 Durchgangszimmer (ideal als Wohnzimmer)
- 2 weitere Zimmer
- 1 Flur

#### **Dachgeschoss:**

- 1 kleiner Abstellraum
- 2 Schlafzimmer

#### **Im Außenbereich:**

- 1 Garage
- 1 Terrasse
- Garten
- kleines Nebengebäude im Garten

**Codice oggetto: 26451035 - 54538 Kinderbeuern**

## **Tutto sulla posizione**

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Ortsgemeinde Kinderbeuern, eingebettet in die malerische Naturlandschaft des Alftals am Rande der Vulkaneifel und unweit der Weinregion Mittelmosel. Kinderbeuern zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche und naturnahe Lage aus, die einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür bietet – ideal für Spaziergänge, Radtouren und Ausflüge ins Grüne. Trotz dieser ländlichen Idylle müssen Bewohner nicht auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten: Im Ort selbst und im direkt angrenzenden Partnergemeinde-Kern Hetzerath/Bausendorf finden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, eine Grundschule sowie ein Kindergarten, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Ein ganz besonderer Pluspunkt ist die erstklassige Verkehrsanbindung der Gemeinde. Über die nahegelegene Bundesstraße B53 und den Anschluss an die Autobahn A1 (Schnittstelle Wittlich/Wengerohr) sind größere Wirtschaftszentren und Städte wie Wittlich, Trier oder auch das Großherzogtum Luxemburg in kurzer Zeit erreichbar. Zudem sorgt der nahegelegene Bahnhof im Nachbarort Bengel für eine komfortable Anbindung an das Schienennetz. Hier verbindet sich das Beste aus zwei Welten: das entspannte, sichere Leben in einer intakten Dorfgemeinschaft und die schnelle Erreichbarkeit urbaner Zentren.

**Codice oggetto: 26451035 - 54538 Kinderbeuern**

## **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: 26451035 - 54538 Kinderbeuern**

## **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)**