

Kirchberg - Kastellaun

## Solides Einfamilienhaus mit 70er-Charme – viel Potenzial für Ihre Modernisierung

Codice oggetto: 26347502



PREZZO D'ACQUISTO: 198.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26347502 - 55481 Kirchberg - Kastellaun**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26347502 - 55481 Kirchberg - Kastellaun**

## **A colpo d'occhio**

<b>Codice oggetto</b>	<b>26347502</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>198.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 140 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa unifamiliare</b>
<b>Vani</b>	<b>6</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1975</b>		

**Codice oggetto: 26347502 - 55481 Kirchberg - Kastellaun**

## **Dati energetici**

<b>Riscaldamento</b>	<b>Olio</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>06.05.2036</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>215.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>G</b>
		<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1975</b>

Codice oggetto: 26347502 - 55481 Kirchberg - Kastellaun

## La proprietà



**Codice oggetto: 26347502 - 55481 Kirchberg - Kastellaun**

## **Una prima impressione**

**In ruhiger Wohnlage im Herzen des Hunsrücks bietet dieses solide Einfamilienhaus aus den 1970er-Jahren reichlich Raum und Entwicklungspotenzial. Die großzügigen Zimmer sind im weitgehend unveränderten Originalzustand erhalten – mit warmen Holzdecken, klassischem Parkett und einem geräumigen Kellergeschoss mit Lager- und Hobbyraum. Wer ein Haus mit gewachsener Substanz und individuellem Modernisierungsspielraum sucht, findet hier die perfekte Grundlage: solide Bauweise, große Raumhöhen und ein gepflegtes Grundstück. Ideal für Handwerklich-Interessierte oder Kapitalanleger, die ein Renovierungsprojekt mit echtem Charakter und guter Lage im Hunsrück realisieren möchten.**

**Codice oggetto: 26347502 - 55481 Kirchberg - Kastellaun**

## **Tutto sulla posizione**

**Kirchberg (Hunsrück) besticht als charmante, überschaubare Kreisstadt mit einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und einem ruhigen, familienfreundlichen Lebensumfeld. Die Nähe zum Frankfurt-Hahn Airport sowie die gute regionale Verkehrsanbindung schaffen eine solide Infrastruktur, die sowohl berufliche Flexibilität als auch eine hohe Lebensqualität ermöglicht. Inmitten einer naturnahen Umgebung bietet Kirchberg eine sichere und behagliche Atmosphäre, die besonders Familien mit Kindern eine vertrauensvolle Heimat verspricht.**

**Der Ort selbst präsentiert sich als lebendiger Verwaltungssitz mit einer überschaubaren Einwohnerzahl, die ein harmonisches Miteinander fördert. Die ruhigen Wohngebiete sind geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern auf großzügigen Grundstücken – ideal für Familien, die Wert auf Raum zur Entfaltung und eine sichere Nachbarschaft legen. Die niedrige Kriminalitätsrate unterstreicht das Gefühl von Geborgenheit, während die vorhandene Infrastruktur mit Grund- und weiterführenden Schulen sowie medizinischer Versorgung den Alltag angenehm und sorgenfrei gestaltet.**

**Für Familien besonders attraktiv sind die vielfältigen Bildungseinrichtungen, die in wenigen Minuten fußläufig erreichbar sind: Von der Grundschule über weiterführende Schulen bis hin zur Volkshochschule bietet Kirchberg ein umfassendes Bildungsangebot, das Kindern und Jugendlichen eine exzellente Entwicklung ermöglicht. Die medizinische Versorgung mit nahegelegenen Fachärzten und Apotheken garantiert schnelle Hilfe im Bedarfsfall. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und der idyllische Kaisergarten laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte in bequemer Gehweite zur Verfügung, während ein vielfältiges gastronomisches Angebot vom gemütlichen Café bis zum familienfreundlichen Restaurant zum Verweilen einlädt. Die gute Erreichbarkeit der Buslinien Kirchberg (Hunsr) Kappeler Straße und Schulzentrum, jeweils in etwa 4 bis 6 Minuten zu Fuß, sorgt für unkomplizierte Mobilität innerhalb der Region.**

**Diese Kombination aus sicherer Umgebung, umfassender Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität macht Kirchberg (Hunsrück) zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine harmonische Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten ein behagliches und erfülltes Zuhause zu gestalten.**

**Codice oggetto: 26347502 - 55481 Kirchberg - Kastellaun**

## **Partner di contatto**

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

**Maximilian Heyden**

---

**Kirchstraße 2, 56288 Kastellaun**

**Tel.: +49 6762 - 90 42 237**

**E-Mail: [hunsrueck@von-poll.com](mailto:hunsrueck@von-poll.com)**

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

---

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