

**Baumholder**

# **Eigentumswohnung in Baumholder: 3-ZKB mit modernem Tageslicht-Bad & PKW-Stellplatz!!!**

***Número da propriedade: 25451091***



**PREÇO DE COMPRA: 115.000 EUR • ÁREA: ca. 86 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## Numa vista geral

Número da propriedade	25451091	Preço de compra	115.000 EUR
Área	ca. 86 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Quartos	3	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2		
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1985	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	146.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	29.06.2028	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1985

Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



**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)



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine 3-ZKB-Eigentumswohnung in der zweiten Etage eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1985 in Baumholder mit ca. 86 ?m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier stimmt der Schnitt: Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn-Esszimmer – ideal zum Relaxen ... Dank des genialen Grundrisses sind alle Zimmer zentral von der Diele aus begehbar, wodurch du keine störenden Durchgangszimmer hast. Die Raumaufteilung bietet ein großes Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, perfekt für Gäste, Home-Office oder Hobby. Der Wohnkomfort ist garantiert: Das Badezimmer wurde bereits modernisiert, ist super hell dank Tageslicht und hat deinen Waschmaschinenanschluss direkt vor Ort. Und das Beste: Selbst das separate Gäste-WC verfügt auch über ein Fenster! Eine praktische, kleine Abstellkammer rundet das Platzangebot in der Wohnung perfekt ab. Highlights, die zählen: Im Kellerbereich steht dir ein eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum zur Verfügung. Dein zugeordneter PKW-Stellplatz gehört fest zur Wohnung und Besucherparkplätze sind ebenfalls vorhanden. Die gemeinschaftliche Grünfläche direkt am Haus lädt zum Chillen oder Grillen ein.

Das monatliche Hausgeld beträgt € 417,00:

nichtumlagefähige Kosten: € 83,04

umlagefähige Kosten: € 232,13

Zuführung Rücklage: € 101,67

Diese Immobilie wird professionell durch eine Hausverwaltung verwaltet und es bestehen gute Rücklagen.

Durch die Nähe zur US-Garnison ist die Nachfrage stabil, was diese Wohnung zu einer cleveren Kapitalanlage macht. Das Beste zum Schluss: Sobald der Kaufpreis geflossen ist, kannst du deine Schlüssel in Empfang nehmen und sofort einziehen! Starte jetzt in dein Eigentümer-Leben. So einfach war es noch nie!!!

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

Es würde uns freuen, dir diese Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen! Worauf wartest du noch? Dein neue Immobilie ist nur einen Klick entfernt! Kontaktiere uns jetzt für einen Besichtigungstermin und sichere dir diese Wohnung in Baumholder.

**Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder**

## **Detalhes do equipamento**

### **Highlights dieser Eigentumswohnung:**

- + nicht bewohnt! Bezug bzw. Nutzung direkt nach Kaufpreiszahlung möglich!
- + 3 ZKB mit großem Wohn-Esszimmer und zentral begehbaren Zimmern.
- + komplett modernisiertes Hauptbad + Gäste-WC – beide mit Tageslicht!
- + eigener PKW-Stellplatz, Abstellkammer & eigenes Kellerabteil
- + clevere Lage: stabil im Wert durch Nähe zur US-Garnison (attraktive Kapitalanlage)

### **Raumangebot dieser Eigentumswohnung:**

- 1 Flur
- 1 Wohn-Esszimmer
- 2 weitere Zimmer (z.B. Schlafzimmer und Home Office)
- 1 Küche
- 1 Tageslicht-Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- 1 Tageslicht-Gäste-WC
- 1 kleiner Abstellkammer

### **Ausserhalb der Eigentumswohnung:**

- 1 Kellerabteil
- 1 PKW-Stellplatz
- 1 gemeinschaftlich genutzte Grünfläche direkt neben dem Haus

**Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder**

## **Tudo sobre a localização**

Die Lage dieser Eigentumswohnung verspricht eine ideale Mischung aus zentraler Erreichbarkeit und strategischer Anbindung. Sie befindet sich in einer etablierten Lage, die Ihnen kurze Wege zu allem Wichtigen. Der Komfort zeigt sich in der hervorragenden Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Arztpraxen und die Stadtverwaltung sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Entspannung finden Sie schnell am Stadtweiher, einem beliebten Freizeitgewässer, der nur einen kurzen Spaziergang entfernt ist.

Diese Lage ist nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für clevere Investoren attraktiv, da die unmittelbare Nähe zur US-Militärbasis für eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum sorgt. Dies macht die Wohnung zu einer wertstabilen und renditestarken Kapitalanlage, falls Sie vermieten möchten.

Auch verkehrstechnisch sind Sie bestens angebunden: Über die B41 sind Sie schnell auf der A62 (Abfahrt Freisen), von wo aus Sie größere Zentren wie Kaiserslautern, Trier oder Saarbrücken schnell erreichen. Diese Wohnung bietet somit den perfekten Startpunkt für ein modernes Leben mit kurzen Wegen und gleichzeitig das Potenzial einer durchdachten Investition.

**Entfernungen (in ca.):**

**A62-Anschluss Freisen: 12 km**

**Idar-Oberstein: 15 km**

**Saarbrücken: 50 km**

**Kaiserslautern: 35 km**

**Trier: 50 km**

**Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25451091 - 55774 Baumholder**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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