

**Baumholder**

# Einfach einziehen und wohlfühlen!!! EFH in zentraler Lage mit Garten & Garage in Baumholder!!!

*Property ID: 25451028*



*www.von-poll.com*

**PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 725 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## At a glance

Property ID	25451028	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 125 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	22.04.2025	Modernisation / Refurbishment	2015
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1962		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	248.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.09.2032	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1962

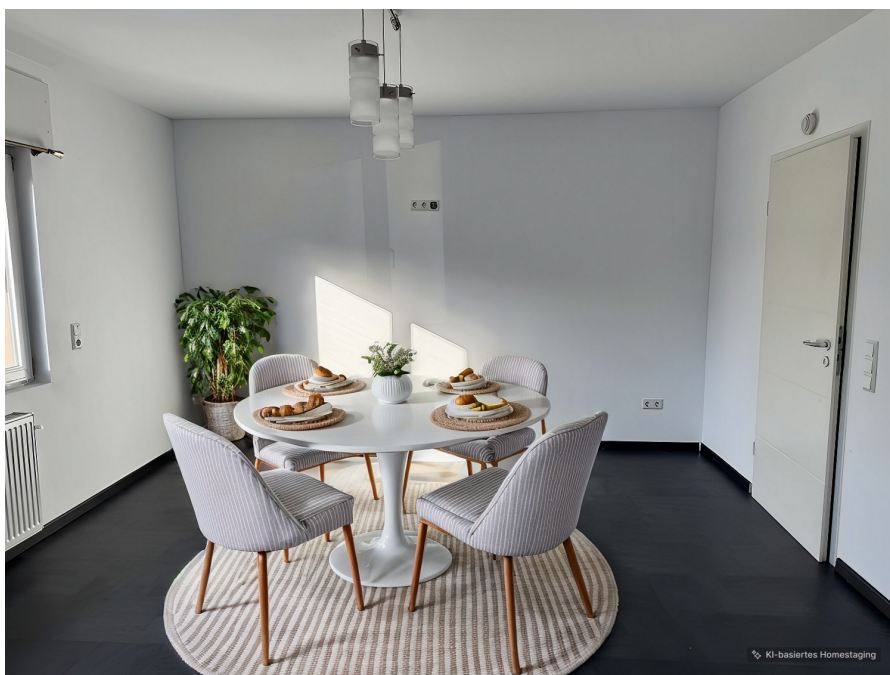
Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## The property





Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## The property



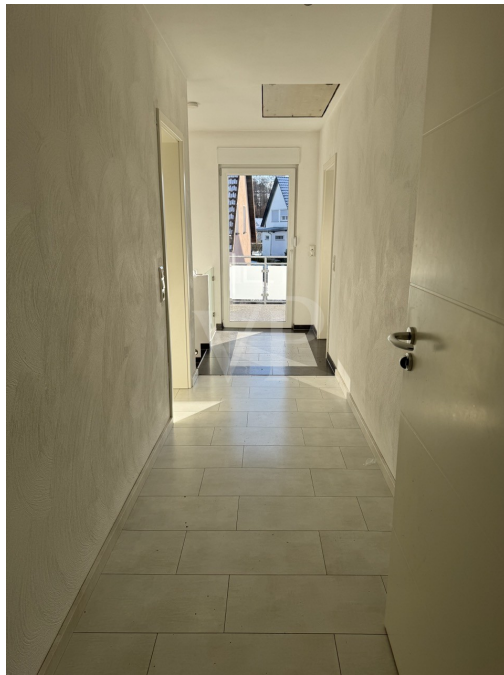
Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## The property





Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## The property



Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## The property

A graphic showing a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website interface. A smartphone in the foreground shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## A first impression

Sie suchen ein Zuhause für 2025??? Dann ist dieses freistehende Einfamilienhaus in Baumholder genau das Richtige für Sie!!! Im Jahr 2015 umfassend saniert, bietet dieses Haus auf ca. 125 m<sup>2</sup> auf drei Etagen genügend Platz für Ihre Wohnträume und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der einladende Eingangsbereich des Hauses heißt Sie willkommen: Hier haben Sie ausreichend Platz für eine praktische Garderobe und einen Schuhschrank. Direkt von diesem Bereich aus gelangen Sie in den Flur des Erdgeschosses von dem alle weiteren Räume des Erdgeschosses erreichbar sind. Ein echtes Highlight ist der gemütliche Wohn-Essbereich mit einem modernen Holzofen, der an kalten Wintertagen für zusätzliche Wohlfühlwärme sorgt. Ein weiteres Highlight ist sicherlich die große Küche. Diese ist bereits mit einer hochwertigen Einbauküche mit Neff-Geräten ausgestattet und wartet nur darauf, dass Sie hier die ersten gemeinsamen Mahlzeiten zubereiten. Lediglich ein Kühlschrank und ein Koch müssen noch hinzukommen!!! Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein modernes und praktisches Tageslicht-Duschbad mit ebenerdiger Dusche. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige Schlafzimmer: Die Zimmer bieten ausreichend Stellfläche für Ihre Möbel und persönliche Akzente. Ein weiteres Tageslichtbad mit großer Whirlpool-Badewanne und einer ebenerdigen Dusche rundet das Wohlfühlangebot dieser Etage ab. Im Kellergeschoss finden Sie nicht nur viel Stauraum und diverse Kellerräume, sondern auch den direkten Zugang zur großen, gepflasterten Terrasse und dem Garten: Ein Wohlfühlort um zu entspannen und um den nächsten Sommer so richtig geniessen zu können. Auch eine Garage mit langer Auffahrt rundet dieses Angebot perfekt ab. Wir würden uns freuen, Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vorzustellen. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses begeistern ...

Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## Details of amenities

Highlights dieses Einfamilienhauses:

- + kurzfristig beziehbar
- + komplett saniert 2015
- + gut ausgestattete Einbauküche mit Neff-Geräten bereits vorhanden
- + großer Wohn-Essbereich mit modernen Holzofen
- + zwei moderne Tageslicht-Bäder (Erdgeschoss Duschbad & Dachgeschoss ein Familienbad)
- + gepflasterte Terrasse hinter dem Haus und Balkon im Dachgeschoss
- + schöner Garten
- + Garage
- + und vieles mehr ....

Raumangebot dieses Einfamilienhauses:

Erdgeschoss:

- 1 großer Eingangsbereich
- 1 Flur
- 1 großer Wohn-Essbereich mit Holzofen
- 1 Küche mit moderner Einbauküche
- 1 modernes Tageslicht-Duschbad

Obergeschoss:

- 1 Flur mit Zugang zum Balkon
- 1 Abstellraum
- 2 große Schlafzimmer
- 1 modernes Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Whirlpool-Badewanne

Untergeschoss (mit separatem Eingang):

diverse Kellerräume

Im Aussenbereich:

- 1 kleiner Vorgarten
- 1 gepflasterte Terrasse hinter dem Haus
- 1 Garten
- 1 Garage mit langer Auffahrt
- 1 Durchgang zum Garten mit Tür



Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## All about the location

Diese Einfamilienhaus befindet sich am Rand eines großen und beliebten Wohngebietes in Baumholder, unweit der Stadtmitte. Baumholder ist eine Kleinstadt im Landkreis Birkenfeld in Rheinland-Pfalz. Sie hat eine Einwohnerzahl von zurzeit ca. 4.300. Die Stadt ist Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde Baumholder. Baumholder verfügt über gute Verkehrsverbindungen: Baumholder ist über die Bundesautobahn A62 (Abfahrt 5 - Freisen) erreichbar. Lebensmittelgeschäfte in unmittelbarer Nähe: Netto Edeka Norma Entfernungen (in ca.): A62-Anschluss Freisen: 12 km Idar-Oberstein: 15 km Saarbrücken: 50 km Kaiserslautern: 35 km Trier: 50 km

Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 248.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist G.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - Eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - Eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Property ID: 25451028 - 55774 Baumholder

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Annabella Jones-Nußbaum

---

Hauptstraße 59 Idar-Oberstein  
E-Mail: [idar-oberstein@von-poll.com](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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