

Baumholder

Ihr Wohlfühl-Zuhause wartet auf Sie – stilvoll,
modern und bereit für neue Erinnerungen!!!

CODICE OGGETTO: 25451055



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 725 m²

CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

- 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: 25451055 - 55774 Baumholder

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25451055
Superficie netta	ca. 120 m ²
DISPONIBILE DAL	18.07.2025
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	289.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.09.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	248.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

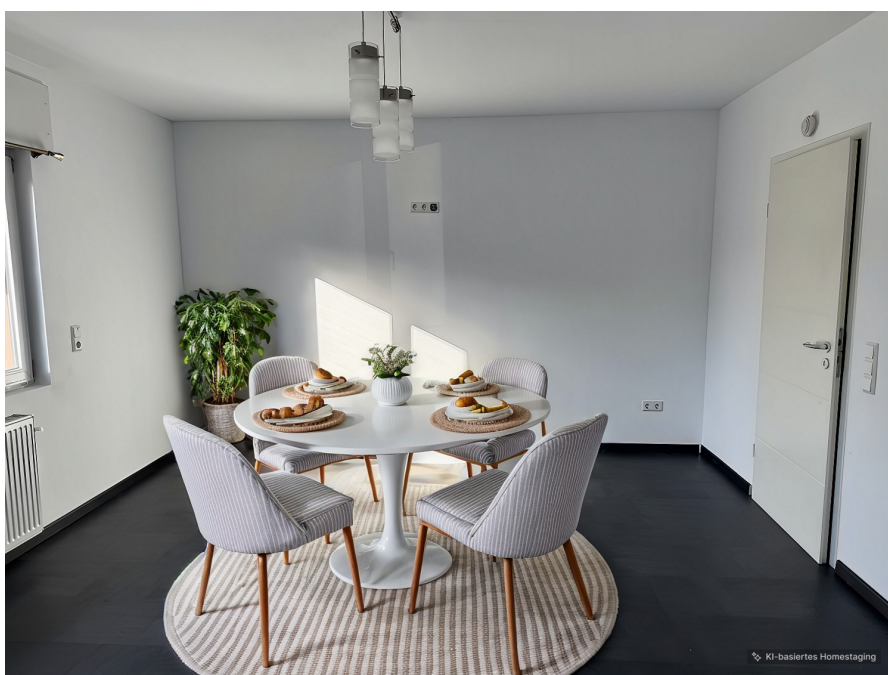
CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

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: 25451055 - 55774 Baumholder

Una prima impressione

Ankommen, wohlfühlen, durchatmen – Ihr neues Zuhause in Baumholder ist mehr als nur ein Haus. Es ist ein Ort voller Möglichkeiten, Geborgenheit und Lebensfreude.

Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen mit einem gemütlichen Ambiente – liebevoll saniert und modernisiert im Jahr 2015. Auf ca. 120 m² Wohnfläche, verteilt über drei Etagen, erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept für Familien, Paare oder alle, die einfach gern großzügig leben.

Schon der einladende Eingangsbereich vermittelt das Gefühl von „Zuhause angekommen“ – mit Platz für Garderobe, Schuhschrank und warmen Empfangsmomenten. Von hier aus führt Sie ein zentraler Flur in alle Bereiche des Erdgeschosses.

Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit einem modernen Holzofen – perfekt für kuschelige Winterabende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die angrenzende, hochwertige Küche mit stilvoller Einbauküche und Neff-Geräten bietet alles, was das Kochherz begehrt – hier fehlt nur noch Ihr Lieblingsgericht und ein schöner Anlass. Ein elegantes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche rundet das Erdgeschoss komfortabel ab.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, die Raum für Ihre Einrichtungsträume und persönliche Rückzugsmöglichkeiten bieten. Das zweite Badezimmer gleicht einem privaten Spa: Mit großer Whirlpool-Badewanne und ebenerdiger Dusche erleben Sie hier täglich Entspannung pur.

Das Untergeschoss ist mehr als nur Keller: Mehrere vielseitig nutzbare Räume bieten Platz für Hobbys, Werkstatt, Lager oder ein Home-Gym. Der direkte Zugang zur großzügigen, gepflasterten Terrasse führt in einen liebevoll angelegten Garten – ein grünes Paradies zum Feiern, Gärtnern oder einfach die Seele baumeln lassen.

Dieses Haus bietet nicht nur Raum – es bietet Lebensqualität. Freuen Sie sich auf sonnige Stunden im Garten, gemütliche Winterabende am Kamin und ein Wohngefühl, das Sie jeden Tag aufs Neue genießen werden.

Ausstattung – Ihre Vorteile auf einen Blick:

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses vielseitige Haus persönlich zu zeigen. Lassen Sie sich von seinem Charme und Potenzial begeistern – vielleicht ist es genau das Zuhause, das Sie 2025 beziehen möchten!!!

CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

Dettagli dei servizi

Highlights dieses Einfamilienhauses:

- + 2015 umfassend saniert und modernisiert
- + hochwertige Einbauküche mit Neff-Geräten
- + großzügiger Wohn-Essbereich mit modernem Holzofen
- + zwei stilvolle Tageslichtbäder (inkl. Whirlpool-Badewanne)
- + großer Balkon im Obergeschoss
- + gepflegte Terrasse und sonniger Garten
- + Garage mit langer Einfahrt – auch für größere Fahrzeuge
- + separater Kellereingang, ideal für Hobby oder Homeoffice
- + familienfreundliche Lage

Raumangebot dieses Einfamilienhauses:

Erdgeschoss:

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

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

CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

Tutto sulla posizione

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

CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.9.2032.
Endenergiebedarf beträgt 248.30 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 25451055 - 55774 Baumholder

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