

Hahnweiler

# Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, willkommen in Hahnweiler!!!

Objektnummer: 24451038



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

**KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.050 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

## Auf einen Blick

Objektnummer	24451038
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	135.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	412.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.07.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

## Die Immobilie



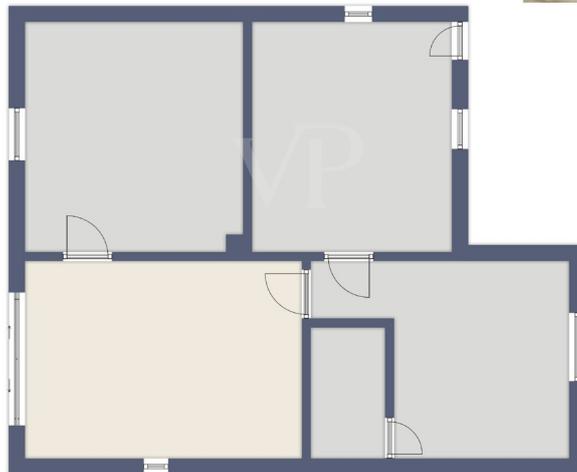
Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, willkommen in Hahnweiler!!! Dieses Einfamilienhaus mit gepflegten Vorgarten befindet sich in einer idyllischen Ortsrandlage in der kleinen Ortsgemeinde Hahnweiler im Landkreis Birkenfeld. Die ruhige Umgebung und der unverbaute Blick ins Grüne machen diese Immobilie zu einem idealen Rückzugsort für Naturliebhaber und Menschen, die das ländliche Leben schätzen. Das Haus erstreckt sich über zwei Wohngeschosse und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Dank der durchdachten Raumaufteilung ist ein Leben auf einer Ebene auch problemlos möglich. Betreten wird das Haus durch eine moderne und einladende Eingangstür, die nicht nur optisch einen Mehrwert, sondern auch zusätzlichen Schutz und Energieeffizienz darstellt. Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Zimmer (wurde als Schlafzimmer genutzt), ein Esszimmer (Durchgangszimmer), ein Wohnzimmer und eine Küche ist. Diese Etage wird abgegründet durch ein Tageslicht-Duschbad mit Waschmaschinenanschluss. Im Obergeschoss erwarten Sie 5 weitere Zimmer (eines der Zimmer ist ein Durchgangszimmer), die sehr flexibel genutzt werden können - ob als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Haus ist voll unterkellert mit mehreren praktischen Räumen, darunter ein Hobbyraum oder Lagerraum. Integrierte kleine Garage, ideal für Motorrad oder Fahrräder Zugang zum großen Garten und zusätzlicher Stauraum im Heizungsraum Der große Garten hinter dem Haus bietet viel Platz für Erholung, Gartenprojekte und Freizeitaktivitäten. Ob für Kinder, die im Grünen spielen möchten, oder für Hobbygärtner – hier können Sie Ihre Freizeit in naturnaher Umgebung genießen. Die Doppelgarage neben dem Haus bietet ausreichend Stellplatz für zwei Fahrzeuge. Zudem verfügt das Haus über eine kleinere Garage im Kellergeschoss, die zusätzlichen Stauraum oder Schutz für ein weiteres Fahrzeug bietet. Das Haus bietet viel Raum für individuelle Gestaltung und ist perfekt für Familien oder Paare, die die Vorzüge des Landlebens genießen möchten. Gerne laden wir Sie ein, sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!!!

Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

## Ausstattung und Details

Highlights dieses Einfamilienhauses:

- + leben auf einer Etage möglich (Erdgeschoss)
- + große Doppelgarage direkt neben dem Haus
- + kleine Garage im Kellergeschoss des Hauses (ideal für Motorräder oder Fahrräder)
- + großer Garten mit vielen Möglichkeiten
- + Ortsrandlage
- + u.v.m. ...

Raumaufteilung dieses Einfamilienhauses:

Erdgeschoss:

- 1 Wohnzimmer
- 1 Küche mit Einbauküche
- 1 Esszimmer (Durchgangszimmer)
- 1 Schlafzimmer
- 1 Tageslicht-Duschbad mit Waschmaschinenanschluss

Obergeschoss:

- 5 Zimmer, darunter ein Durchgangszimmer
- 1 Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne

Kellergeschoss:

diverse Kellerräume, einer davon mit Zugang zu einer der beiden Garagen

Außerhalb der Immobilie:

- 3 Garagen
- 1 kleiner Vorgarten
- 1 großer Garten hinter dem Haus

Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

## Alles zum Standort

Hahnweiler ist eine kleine Ortsgemeinde im Landkreis Birkenfeld in Rheinland-Pfalz, Deutschland. Es gehört zur Verbandsgemeinde Baumholder, die für die Verwaltung der kleineren Gemeinden in der Region verantwortlich ist. Es liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Birkenfeld, nahe der Grenze zum Saarland. Die Umgebung ist geprägt von der hügeligen Landschaft des Hunsrücks, mit Wäldern, Wiesen und Feldern. Die nächstgelegenen größeren Orte sind Freisen, Baumholder und Idar-Oberstein, die für ihre Schmuckindustrie bekannt sind. Das Leben in Hahnweiler ist ruhig und ländlich geprägt. Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität für Menschen, die die Natur und eine enge Gemeinschaft schätzen. Es gibt einige lokale Vereine, die das Gemeinschaftsleben aktiv gestalten, sowie traditionelle Feste und Veranstaltungen, die das Dorfleben bereichern. Insgesamt ist Hahnweiler ein typisches Beispiel für die kleinen, beschaulichen Dörfer im Hunsrück, die durch ihre ruhige Lage und die schöne Umgebung geprägt sind. Entfernungen (in ca.): Freisen (Autobahnschluss A 62): 6 km Baumholder: 14, 5 km Hoppstädten-Weiersbach: 8 km Kusel: 23 km Idar-Oberstein: 25 km Kaiserslautern: 52 km Trier: 68 km

**Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 412.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24451038 - 55776 Hahnweiler

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)