

Baumholder

# Ihr perfekter Familientraum in Baumholder!!! Einfamilienhaus mit Doppelgarage!!!

Número de propiedad: 25451027



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

PRECIO DE COMPRA: 599.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 152 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 819 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25451027 - 55774 Baumholder

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25451027 - 55774 Baumholder

## De un vistazo

Número de propiedad	25451027
Superficie habitable	ca. 152 m <sup>2</sup>
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2002
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	599.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25451027 - 55774 Baumholder

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	88.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.02.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2002



Número de propiedad: 25451027 - 55774 Baumholder

## La propiedad



Número de propiedad: 25451027 - 55774 Baumholder

## La propiedad



Número de propiedad: 25451027 - 55774 Baumholder

## La propiedad





Número de propiedad: 25451027 - 55774 Baumholder

## La propiedad



Número de propiedad: 25451027 - 55774 Baumholder

## La propiedad



Número de propiedad: 25451027 - 55774 Baumholder

## La propiedad





Número de propiedad: 25451027 - 55774 Baumholder

## La propiedad



Número de propiedad: 25451027 - 55774 Baumholder

## La propiedad





Número de propiedad: 25451027 - 55774 Baumholder

## La propiedad



Número de propiedad: 25451027 - 55774 Baumholder

## La propiedad



Número de propiedad: 25451027 - 55774 Baumholder

## Una primera impresión

Ihr Familientraum in Baumholder!!! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!!! Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie alles, was Sie für ein komfortables Familienleben benötigen. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich begrüßt. Der große und offene Wohn-Essbereich ist der ideale Ort für Familienfeiern und entspannte Stunden. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Von hier aus haben Sie auch die Wahl auf zwei Terrassen zu gelangen. Die große Wohnküche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet Ihnen auch Platz für einen zusätzlichen Esstisch. Hier finden Sie ausreichend Platz für gesellige Kochabende und gemeinsame Mahlzeiten. Seien wir ehrlich: Das Leben findet doch immer in der Küche statt ... Des Weiteren befindet sich auf dieser Ebene noch ein Zimmer, das flexibel genutzt werden kann, z.B. als weiteres Schlafzimmer oder Home-Office. Ein praktisches Duschbad rundet diese Ebene perfekt ab. Eine schöne Holzterrasse führt Sie ins Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei großzügige Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob Ihr Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Rückzugsort – hier ist alles möglich. Das Tageslicht-Familienbadezimmer mit einer eleganten Eckbadewanne lädt zum Entspannen ein. Wenn Ihnen diese Wohnfläche noch nicht reicht, bietet Ihnen das Dachgeschoss noch viel Ausbaupotenzial!!! Der Außenbereich überzeugt dieses Haus mit einem pflegeleicht angelegten Garten, der genügend Platz für Spiel und Entspannung bietet. Genießen Sie die sonnigen Tage im Freien und schaffen Sie unvergessliche Erinnerungen mit Ihrer Familie. Die Kleinen können durch ein Gartentor schwuppdwupp auf den öffentlichen Spielplatz gelangen, der sich direkt hinter dem Haus befindet. Eine geräumige Doppelgarage mit integrierter Werkstatt bietet nicht nur Platz für Ihre Fahrzeuge, sondern auch viel Stauraum für Werkzeuge und Hobbyausrüstung. Das Dach der Doppelgarage bietet Ihnen noch zusätzlichen Stauraum. Dieses Haus ist der perfekte Familientraum, der Ihnen und Ihren Liebsten ein behagliches Zuhause bietet. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!!! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!!!

Número de propiedad: 25451027 - 55774 Baumholder

## Detalles de los servicios

Highlights dieses Einfamilienhauses:

- + sehr beliebte Wohnlage in verkehrsberuhigter Zone
- + gut ausgestattete Einbauküche in der Wohnküche bereits vorhanden
- + großer, offener Wohn-Essbereich mit Zugang zu zwei Terrassen
- + zwei moderne Tageslicht-Bäder (EG & OG)
- + pflegeleichte Natursteinböden
- + zwei Terrassen und zwei Balkone
- + Doppelgarage mit Werkstatt und viel Stauraum
- + lange, gepflasterte Auffahrt zur Doppelgarage
- + schöner, pflegeleichter Garten
- + sehr gepflegt: kein Instandhaltungsrückstau
- + Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- + und vieles mehr ....

Raumangebot dieses Einfamilienhauses:

Erdgeschoss:

- 1 großer Eingangsbereich / Foyer
- 1 großer, offener Wohn-Essbereich
- 1 Wohnküche mit Einbauküche und separater Speisekammer
- 1 Zimmer (kann je nach Ihren Bedarf genutzt werden)
- 1 modernes Tageslicht-Duschbad

Obergeschoss:

- 1 großer Flur mit Zugang zu allen Räumen
- 3 Schlafzimmer
- 1 modernes Tageslicht-Familienbadezimmer mit Eckbadewanne
- 2 Balkone

Dachgeschoss: Ausbaupotenzial

Im Aussenbereich:

- 2 gepflasterte Terrassen

Grünfläche

große Doppelgarage mit Nebenraum und langer, gepflasterter Auffahrt

**Número de propiedad: 25451027 - 55774 Baumholder**

## Todo sobre la ubicación

Dieses familienfreundliche 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



Número de propiedad: 25451027 - 55774 Baumholder

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 88.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número de propiedad: 25451027 - 55774 Baumholder

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)