

Immert

# Einfamilienhaus mit spektakulärem Panoramablick - Ideal für Familien

CODE DU BIEN: 24451025



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

PRIX D'ACHAT: 248.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.699 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24451025 - 54426 Immert

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24451025 - 54426 Immert

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24451025
Surface habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	13.05.2024
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1962
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	248.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24451025 - 54426 Immert

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	245.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.09.2033	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24451025 - 54426 Immert

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451025 - 54426 Immert

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451025 - 54426 Immert

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451025 - 54426 Immert

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451025 - 54426 Immert

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451025 - 54426 Immert

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451025 - 54426 Immert

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451025 - 54426 Immert

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451025 - 54426 Immert

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451025 - 54426 Immert

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451025 - 54426 Immert

## La propriété



Exposéplan, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 24451025 - 54426 Immert

## La propriété



Exposéplan, nicht maßstäblich

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24451025 - 54426 Immert

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!!! Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer Ortsrandlage in Immert und bietet einen atemberaubenden Panoramablick auf das Umland, der bis zu 20 Kilometer reicht. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Ebenen erstreckt, präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als perfekte Kombination aus familienfreundlichem Wohnkomfort und naturnaher Lage. Das Herzstück des Hauses ist sicherlich der großzügige Wohn-Essbereich, der dank seiner Panoramafenster einen unvergleichlichen Ausblick auf die umgebende Landschaft bietet. Die offene Raumgestaltung schafft eine helle und einladende Atmosphäre. Von hier aus genießen Sie nicht nur einen atemberaubenden Blick über den Hunsrück, sondern haben auch direkten Zugang zu der Terrasse und dem Garten. Die große und sonnige Terrasse wird sicherlich zum Lieblingsplatz für entspannte Abende und Momente des Genießens, während Sie Ihre Seele baumeln lassen. Dieser Panoramablick ist einfach eine ständige Quelle der Inspiration ... Die geräumige Wohnküche ist der ideale Ort für kulinarische Kreationen und gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem drei weitere Zimmer, die vielseitig genutzt werden können, sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Ein modernisiertes ebenerdiges Duschbad (2019) mit separatem WC rundet diese Ebene ab. Im Obergeschoss erwartet Sie ein weiteres Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne sowie drei weitere Zimmer, die sich ideal als Büro oder weitere Schlafzimmer eignen. In einem dieser Zimmer wäre auch die Installation einer Küche möglich, sodass das Obergeschoss auch als kleine Wohnung genutzt werden könnte (Zwei-Parteien-Hauskonzept). Eine besondere Besonderheit dieser Ebene ist der Dachraum auf der linken Seite, der theoretisch in eine zusätzliche Wohnfläche umgewandelt werden kann. Hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt ... Der Keller des Hauses bietet Platz für vielfältige Nutzungen. Ein Hobbyraum mit direktem Zugang zum Garten wird sicherlich Ihr Herz höher schlagen lassen. Der Keller verfügt außerdem über einen Zugang zur Garage, der kurze Wege ermöglicht und das Verstauen von Einkäufen oder anderen Dingen äußerst praktisch gestaltet. Der großzügige Garten bietet viel Platz für Entspannung im Freien. Hier befindet sich auch bereits ein Bereich mit Gartenhütte, der als Nutzgarten angelegt ist. Der Gartenteich und ein wunderschöner Mammutbaum runden diesen Garten perfekt ab. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses freistehende Einfamilienhaus mit seiner großzügigen Raumaufteilung und flexiblen Raumnutzung, dem herrlichem Garten und der Aussicht über den Hunsrück viele Annehmlichkeiten bietet. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von all den Vorzügen dieses Einfamilienhauses überzeugen und erfüllen Sie sich den Traum vom Wohnen im Eigenheim!!! Es würde uns freuen, Ihnen dieses Haus persönlich vorstellen zu dürfen!!!

CODE DU BIEN: 24451025 - 54426 Immert

## Détails des commodités

Highlights dieses Einfamilienhauses:

- + gepflegtes Wohnumfeld
- + Parkmöglichkeiten auf dem Hof vor dem Haus
- + helle und offene Raumgestaltung im Wohn-Essbereich
- + großes Panoramafenster im Wohn-Essbereich mit Blick in den Garten
- + 2 Tageslicht-Badezimmer
- + gepflegte Holztreppe (EG-OG)
- + Rollläden rundum
- + sehr große Terrasse mit tollem Ausblick
- + direkter Zugang zur Garage vom Haus möglich
- + separate Vermietung des oberen Geschosses möglich
- + Teil des Gartens bereits als Nutzgarten angelegt

Raumangebot dieses Einfamilienhauses :

Erdgeschoss :

- 1 Hauseingangsflur mit Treppe zum Obergeschoss
- 1 Flur mit kleinem Abstellraum
- 1 Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- 1 Küche mit Speisekammer
- 1 Tageslicht- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und räumlich getrenntem WC
- 3 weitere Zimmer (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro ...)

Obergeschoss:

- 1 Flur
- 3 Zimmer (in einem der Zimmer könnte eine Küche installiert werden)
- 1 Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne
- 1 Dachraum, der Potential zum Umwandeln in Wohnraum bietet

Kellergeschoss:

- 1 Hobbyraum mit direktem Zugang zum Garten
- diverse Kellerräume
- direkter Zugang zur Garage

Im Aussenbereich:

- große Terrasse
- Gartenhaus
- Garten
- Garage

**CODE DU BIEN: 24451025 - 54426 Immert**

## Tout sur l'emplacement

Immert im Hunsrück ist eine Ortsgemeinde, die zu der Verbandsgemeinde Thalfang am Erbeskopf im Landkreis Bernkastel-Wittlich in Rheinland-Pfalz gehört. Immert ist ein idyllisches Dorf im Herzen des Hunsrücks, besticht durch seine naturnahe Umgebung. Eingebettet in die malerische Landschaft des Hunsrücker Hochwalds, bietet Immert seinen Bewohnern eine entspannte und gleichzeitig gut angebundene Lebensqualität. Die Nähe zu Wanderwegen und Naturschutzgebieten lädt zu Outdoor-Aktivitäten ein, während die umliegenden Städte und Gemeinden bequem erreichbar sind und eine ausgezeichnete Infrastruktur bieten. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit. Entfernungen in ca. (km): Thalfang (Supermärkte, Schulen, Ärzte etc.): 3 km Morbach: 12 km Bernkastel-Kues: 31 km Trier: 40 km Luxemburg: 101 km

CODE DU BIEN: 24451025 - 54426 Immert

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 245.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. 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.

CODE DU BIEN: 24451025 - 54426 Immert

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)