

Baumholder

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

CODE DU BIEN: 25451003



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

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 725 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

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

CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25451003	Prix d'achat	299.000 EUR
Surface habitable	ca. 125 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Disponible à partir du	01.02.2025	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2015
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1962	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	248.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.09.2032	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1962



CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## La propriété



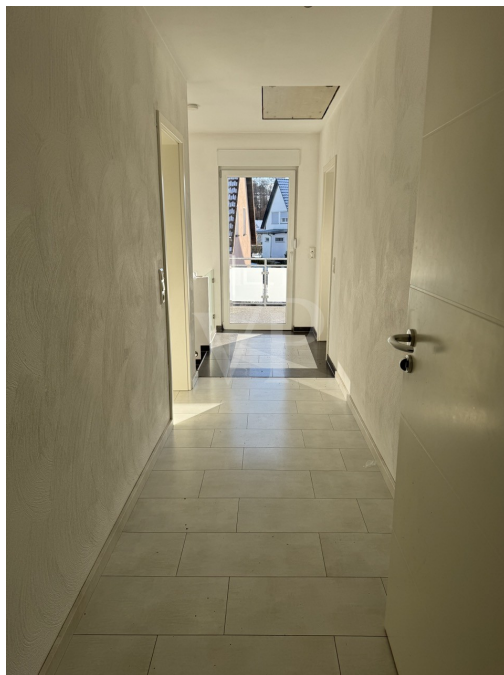
CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

# Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## Une première 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 ...

CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder**

## Tout sur l'emplacement

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



CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 25451003 - 55774 Baumholder

## 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)