

Baumholder

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

CODICE OGGETTO: 25451003



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

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 725 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25451003 - 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: 25451003 - 55774 Baumholder**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25451003
Superficie netta	ca. 125 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	01.02.2025
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25451003 - 55774 Baumholder

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	248.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.09.2032	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

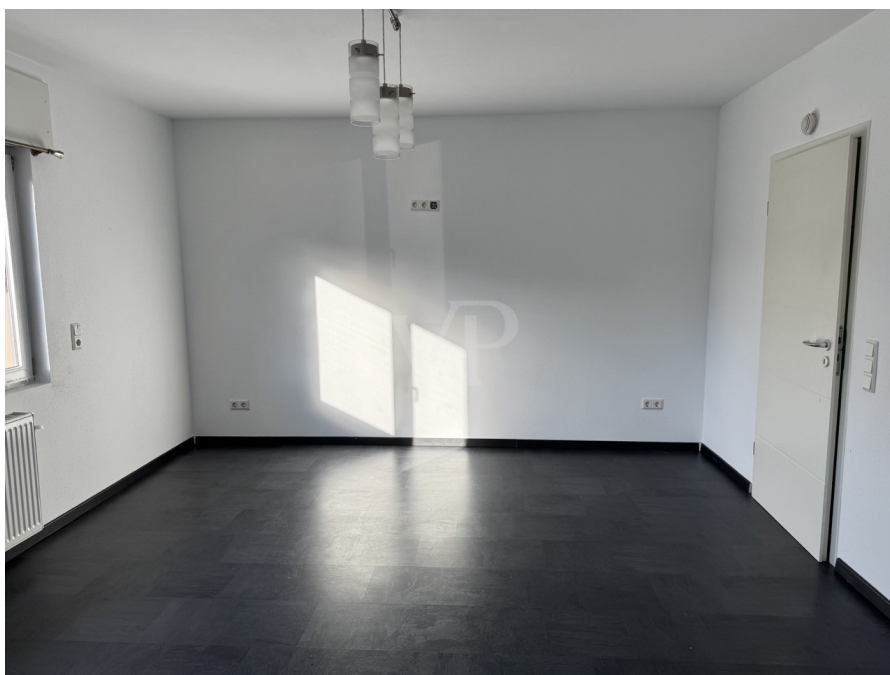
CODICE OGGETTO: 25451003 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451003 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451003 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451003 - 55774 Baumholder

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25451003 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451003 - 55774 Baumholder

## La proprietà



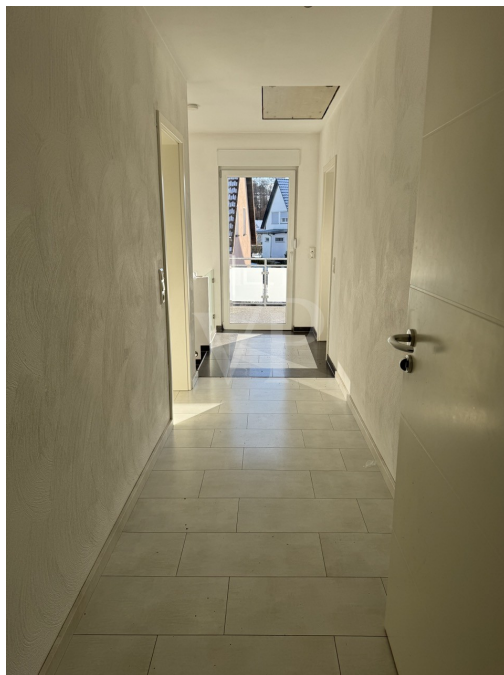
CODICE OGGETTO: 25451003 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451003 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451003 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451003 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451003 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451003 - 55774 Baumholder

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25451003 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451003 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451003 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451003 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451003 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451003 - 55774 Baumholder

## La proprietà



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 25451003 - 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: 25451003 - 55774 Baumholder**

## Una prima impressione

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 ...

**CODICE OGGETTO: 25451003 - 55774 Baumholder**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25451003 - 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: 25451003 - 55774 Baumholder**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25451003 - 55774 Baumholder**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)