Kempfeld

Geräumiges Haus mit Waldblick: Ihr Rückzugsort im Grünen

Número da propriedade: 24451009

PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • **ÁREA:** ca. 354 m² • **QUARTOS:** 11 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.339 m²

Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

Numa vista geral

Número da propriedade	24451009
Área	ca. 354 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	11.07.2024
Quartos	11
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1924
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	399.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 122 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	05.09.2033
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	255.70 kWh/m²a
Classificação energética	H

Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

O imóvel

Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

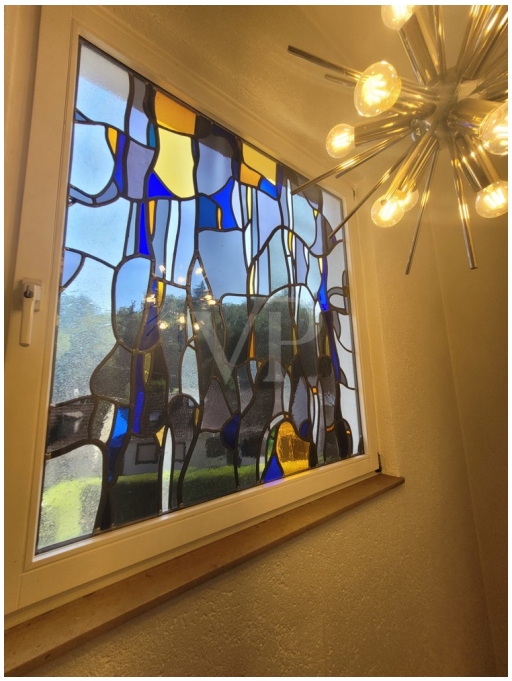
O imóvel

Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

O imóvel

Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

O imóvel



Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

O imóvel

Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

O imóvel

Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

O imóvel

Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

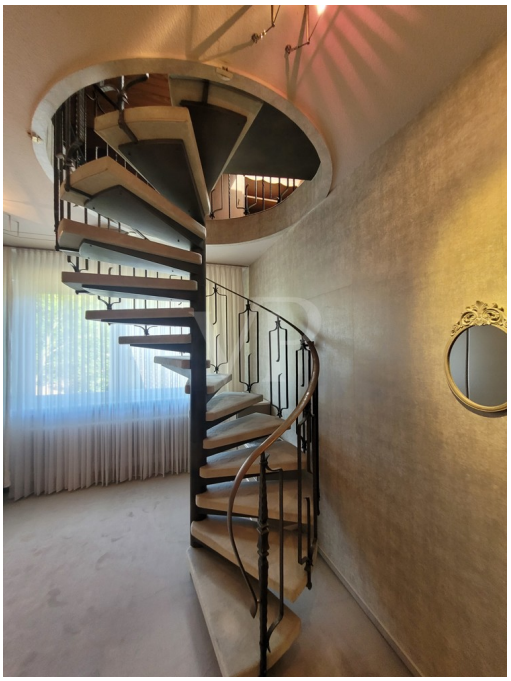
O imóvel

Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

O imóvel

Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

O imóvel



Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

O imóvel

Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

O imóvel

Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

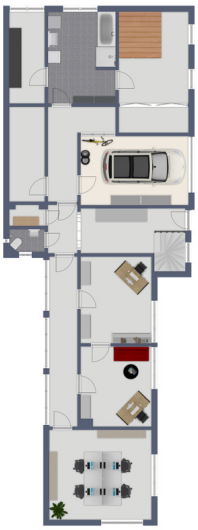
O imóvel

Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

O imóvel

Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

O imóvel

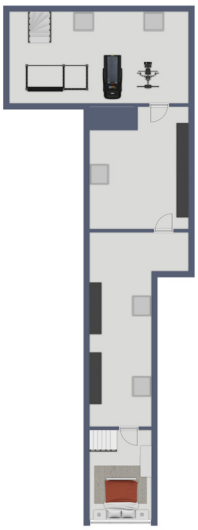


Exposéplan, nicht maßstäblich

Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

O imóvel

Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause... Dieses sehr geräumige Haus bietet insgesamt ca. 354 m² Wohnfläche auf einem ca. 1339 m² großen Grundstück. Das Haus wurde ca. 1924 erbaut und über die Jahre hinweg erweitert und modernisiert. Es bietet Ihnen 11 Zimmer, darunter mehrere Schlafzimmer und 2 Tageslicht-Bäder. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großer, einladender Eingangsbereich, der auch einen direkten Zugang zur Garage ermöglicht und zugleich die verschiedenen Wege durch das Haus aufzeigt. Hier haben Sie die Wahl: Über die Stufen gleich neben dem Eingang gelangen Sie direkt nach oben, oder Sie betreten den Flur, der zu den Räumen im Erdgeschoss führt, die darauf warten, entdeckt zu werden. Auf der linken Seite des Flurs befinden sich 3 große Zimmer, die als Büroräume genutzt wurden. Hier könnte man aber auch weitere Wohnfläche generieren. Oder Sie kombinieren Wohnen und Arbeiten unter einem Dach... Der Glasfaser-Hausanschluss bietet Ihnen eine perfekte Verbindung zum Internet. Wenn Sie ein kreativer Mensch sind, kann das Haus ein ideales Studio für Ihre künstlerischen Aktivitäten sein. Der Wald kann als Inspirationsquelle für Malerei, Fotografie, Schreiben oder andere kreative Projekte dienen. Oder wandeln Sie diese Zimmer in Yoga- oder Meditationsräume um und nutzen Sie die friedliche Nähe des Waldes. Biegen Sie im Flur rechts ab, kommen Sie in den Hauswirtschaftsraum. Hier befindet sich auch ein Tauchbecken (für die Sauna nebenan). Der angrenzende Hobbyraum ist mit einer Sauna ausgestattet. Die Annehmlichkeiten dieser Ebene werden durch einen Vorratsraum, kleine Weinkammer sowie ein WC abgerundet. Die Treppe in das Obergeschoss führt Sie zu einem eleganten und sehr großen Wohn-Essbereich, der zum Entspannen und Beisammensein einlädt. Angrenzend finden Sie ein Schlafzimmer sowie ein Tageslicht-Badezimmer. Auf der anderen Seite dieser Ebene, nämlich vom Essbereich aus, haben Sie Zugang zu der Küche, die auch als direkte Verbindung in das Kaminzimmer mit Barbereich fungiert. Der Kamin garantiert Ihnen gemütliche Abende mit oder ohne Gesellschaft. Von diesem Bereich aus haben Sie ein besonderes Highlight: der gemütliche Wintergarten, der eine einladende Verbindung zur Natur schafft und das Ambiente des Hauses erweitert. Weiterhin beherbergt diese Etage zwei zusätzliche Schlafzimmer sowie ein weiteres Tageslicht-Badezimmer, das die Komfortansprüche der Bewohner erfüllt. Das Dachgeschoss des Hauses präsentiert drei weitere Zimmer, von denen eins durch sein großes Giebelfenster einen Blick auf die Einfahrt des Hauses und dem Umfeld bietet. Dieser Raum könnte Ihr persönlicher Rückzugsort oder ein inspirierendes Arbeitszimmer sein. Ein geräumiger Dachraum bietet zusätzlichen Stauraum oder kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Der Außenbereich des Hauses lädt mit dem Garten, der sich sowohl entlang des angrenzenden Idarbachs als auch neben dem Haus erstreckt, zum Entspannen und Genießen ein. Eine charmante Gartenhütte

rundet den Garten perfekt ab. Nicht zu vergessen sind die beiden Garagen, eine im Haus integriert und eine weitere in der Einfahrt, die Ihnen ausreichend Platz für Fahrzeuge und Aufbewahrungsmöglichkeiten bieten. Insgesamt präsentiert dieses Haus eine beeindruckende Vielfalt an Räumen und Möglichkeiten, die den Anforderungen eines modernen und anspruchsvollen Lebensstils gerecht werden. Von funktionalen Arbeitsbereichen über gemütliche Entspannungszonen bis hin zu großzügigen Gemeinschaftsbereichen bietet dieses Zuhause alles, was Sie benötigen, um sich inspiriert, wohl und willkommen zu fühlen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause... Es würde uns freuen, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen!!!

Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

Detalhes do equipamento

Raumangebot dieses Hauses:
Erdgeschoss:
3 Zimmer, derzeitige Nutzung Büroräume
3 Flure
1 WC
1 Hauswirtschaftsraum
1 Hobbyraum mit Sauna
1 Vorratsraum
1 Weinkammer
1 Heizungsraum
1 Garage
Obergeschoss:
1 Wohn-Essbereich
3 Schlafzimmer
1 Küche
1 Kaminzimmer
1 Wintergarten
2 Tageslicht-Badezimmer
Dachgeschoss:
3 Zimmer
1 nicht ausgebauter Dachraum
Außerhalb des Hauses :
1 Garage
Highlights des Hauses:
+ Randlage am Wald mit Bachlauf
+ Glasfaser-Hausanschluss
+ viel Fläche: Möglichkeit Wohnen und Arbeiten zu kombinieren
+ sehr repräsentativer Eingangsbereich
+ sehr großer Wohn-Essbereich mit langer Fensterfront
+ Kaminzimmer mit Theke
+ gemütlicher Wintergarten mit Zugang zum Garten und Blick in den Wald
+ Sauna mit Tauchbecken
+ 2 Garagen
+ charmante Gartenhütte
+ großer, gepflegter Hofbereich
+ und vieles mehr ...

Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

Tudo sobre a localização

Kempfeld ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Birkenfeld in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen an. Kempfeld ist ein staatlich anerkannter Erholungsort im Nationalpark Hunsrück-Hochwald. Das Haus liegt im Ortsteil Katzenloch (ca. 3 km von Kempfeld entfernt). Abseits vom städtischen Trubel können die Bewohner (ca. 40) hier dem Alltagsstress entfliehen und die Seele baumeln lassen. Die klare Luft, das leise Murmeln des nahegelegenen Bachs und das Zwitschern der Vögel tragen zur entspannten Stimmung bei. Ein schöner Wasserfall und der Blick auf den Hohenfels verleihen dem Ortsteil einen besonderen Charme. Eine gute Busverbindung ermöglicht es Ihnen, Ihr Auto stehen zu lassen und bequem nach Idar-Oberstein, Morbach, Trier, Wittlich, Birkenfeld und viele andere Orte zu gelangen. In Kempfeld finden Sie das Wildfreigehege Wildenburg, in dem Sie die Welt der Tiere erkunden können. Entfernungen in ca. (km) : Idar-Oberstein: 10 km BionTech: 11 km Klinikum Idar-Oberstein: 12 km Klotzbergkaserne: 12 km Birkenfeld: 21 km Morbach: 12 km

Número da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 255.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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 da propriedade: 24451009 - 55758 Kempfeld

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Annabella Jones-Nußbaum

Hauptstraße 59 Idar-Oberstein
E-Mail: idar-oberstein@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com