

Baumholder

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

Número da propriedade: 25451003



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

PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • ÁREA: ca. 125 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 725 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

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

Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## Numa vista geral

Número da propriedade	25451003	Preço de compra	299.000 EUR
Área	ca. 125 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Disponibilidade	01.02.2025	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2015
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1962		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	248.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.09.2032	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1962

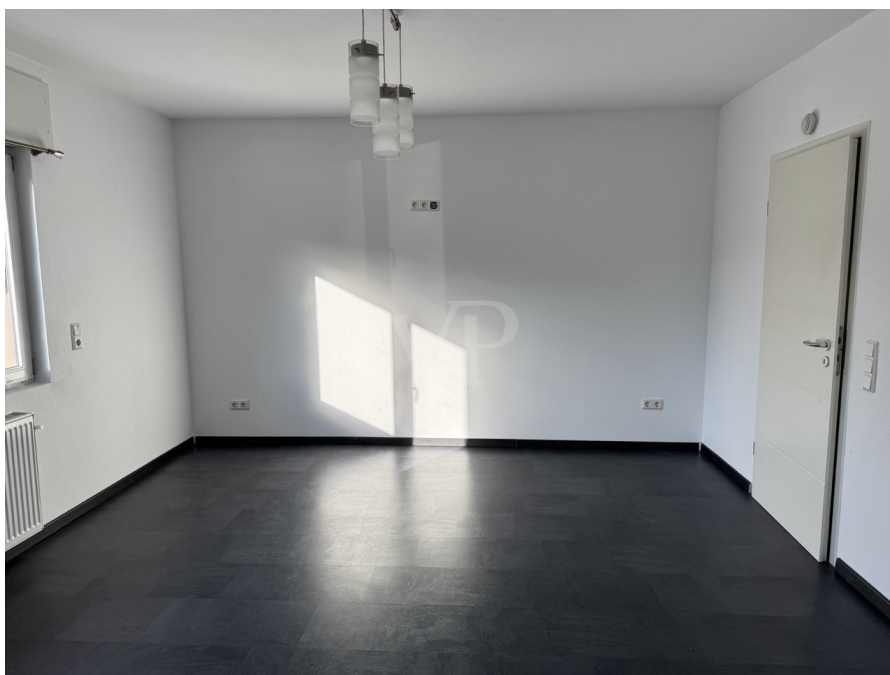
Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## O imóvel





Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## O imóvel





Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## O imóvel



Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## Uma primeira impressão

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 ...

Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25451003 - 55774 Baumholder

## 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](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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