

Baumholder

# Einfamilienhaus in der Nähe des Stadtweiher!!! Mit Garage & Garten!!!

CODICE OGGETTO: 25451044



[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: 25451044 - 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: 25451044 - 55774 Baumholder

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25451044               |
| Superficie netta    | ca. 125 m <sup>2</sup> |
| DISPONIBILE DAL     | 18.06.2025             |
| 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 / Riqualificazione | 2015                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone   |

CODICE OGGETTO: 25451044 - 55774 Baumholder

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 21.09.2032    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 248.30 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1962                |

CODICE OGGETTO: 25451044 - 55774 Baumholder

## La proprietà



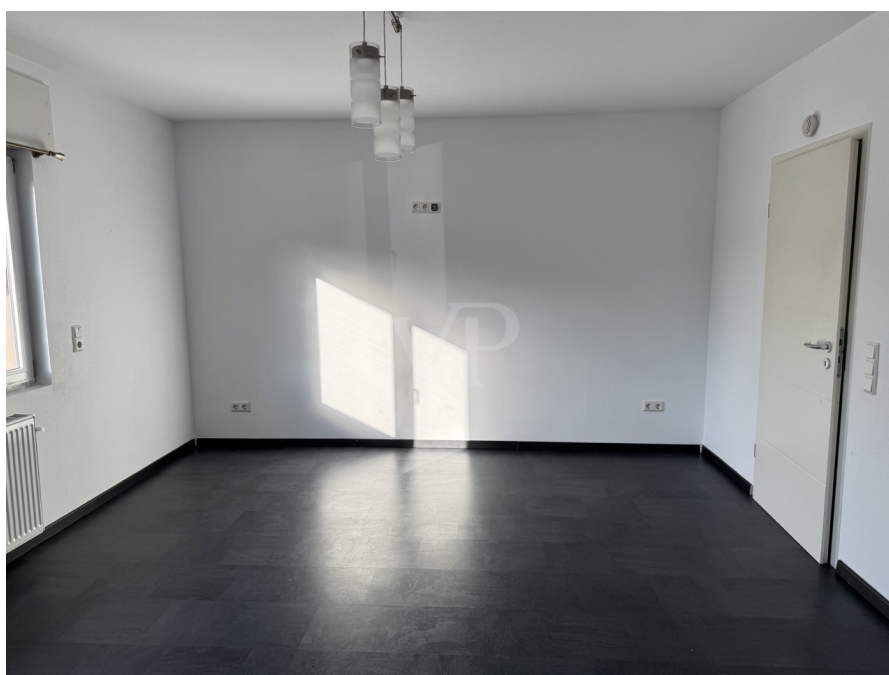
CODICE OGGETTO: 25451044 - 55774 Baumholder

## La proprietà



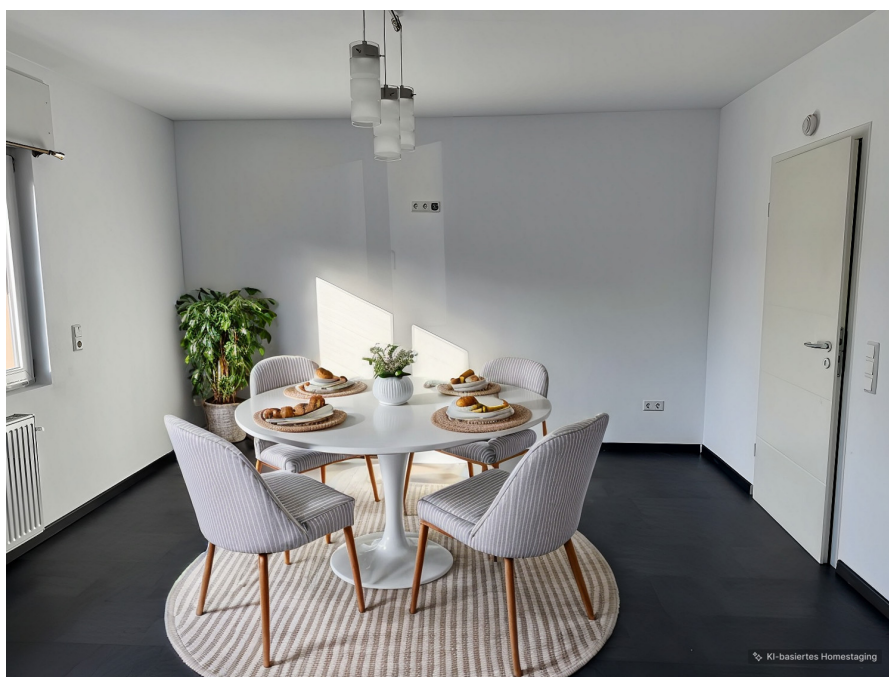
CODICE OGGETTO: 25451044 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451044 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451044 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451044 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451044 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451044 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451044 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451044 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451044 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451044 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451044 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451044 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451044 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451044 - 55774 Baumholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451044 - 55774 Baumholder

## La proprietà



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**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: 25451044 - 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: 25451044 - 55774 Baumholder**

## Una prima impressione

Ihr neues Zuhause in 2025??? Dieses freistehende Einfamilienhaus in Baumholder lässt Wohnträume wahr werden!!!

Sie suchen ein Zuhause, das Platz und Komfort vereint??? Dann sollten Sie dieses Einfamilienhaus in Baumholder näher kennenlernen!!! Das Haus wurde 2015 saniert und modernisiert. Es bietet auf ca. 125?m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, ein behagliches Zuhause mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten.

Schon der großzügige Eingangsbereich überzeugt mit ausreichend Platz für Garderobe und Schuhschrank – der perfekte Empfangsbereich für Sie und Ihre Gäste. Von hier aus gelangen Sie in den zentralen Flur, der alle Räume im Erdgeschoss erschließt.

Das Herzstück des Hauses ist der helle und gemütliche Wohn-Essbereich mit einem modernen Holzofen – ideal für behagliche Stunden auch in der kalten Jahreszeit. Die angrenzende, großzügige Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive Neff-Geräten ausgestattet – hier fehlt nur noch der Kühlschrank und der Koch, um die ersten gemeinsamen Mahlzeiten zu genießen!!!

Ein modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche rundet das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige Schlafzimmer, die viel Raum für Ihre Einrichtungsideen und persönlichen Rückzugsorte bieten. Das zweite Tageslichtbad auf dieser Etage verwöhnt mit einer großen Whirlpool-Badewanne und einer weiteren bodengleichen Dusche – Wellnessfeeling inklusive!!!

Im Kellergeschoss stehen Ihnen mehrere praktische Kellerräume zur Verfügung – ideal für Hobby, Lagerung oder als Hauswirtschaftsbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große, gepflasterte Terrasse und in den pflegeleichten Garten – ein perfekter Ort zum Entspannen, Feiern oder Gärtnern im Sommer!!!

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses vielseitige Haus persönlich zu zeigen. Lassen Sie sich von seinem Charme und Potenzial begeistern – vielleicht ist es genau das Zuhause, das Sie 2025 beziehen möchten!!!

**CODICE OGGETTO: 25451044 - 55774 Baumholder**

## Dettagli dei servizi

Highlights dieses Einfamilienhauses:

- + saniert und modernisiert in 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
- + pflegeleichter Garten
- + Garage mit langer Auffahrt
- + 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: 25451044 - 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: 25451044 - 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: 25451044 - 55774 Baumholder**

## Partner di contatto

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

Annabella Jones-Nußbaum

---

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein

**Tel.:** +49 6781 - 56 38 202

**E-Mail:** idar-oberstein@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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