

Kempfeld

# Willkommen in deinem neuen Zuhause in Katzenloch!!!

Número da propriedade: 25451025



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

PREÇO DE COMPRA: 280.000 EUR • ÁREA: ca. 354 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 1.339 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25451025 - 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: 25451025 - 55758 Kempfeld

## Numa vista geral

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Número da propriedade  | 25451025        |
| Área                   | ca. 354 m²      |
| Forma do telhado       | Telhado de sela |
| Disponibilidade        | 20.06.2025      |
| Quartos                | 11              |
| Quartos                | 6               |
| Casas de banho         | 2               |
| Ano de construção      | 1924            |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem     |

|                             |                                                                                    |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 280.000 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: 25451025 - 55758 Kempfeld

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 255.70 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 05.09.2033          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1924                     |

Número da propriedade: 25451025 - 55758 Kempfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25451025 - 55758 Kempfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25451025 - 55758 Kempfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25451025 - 55758 Kempfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25451025 - 55758 Kempfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25451025 - 55758 Kempfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25451025 - 55758 Kempfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25451025 - 55758 Kempfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25451025 - 55758 Kempfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25451025 - 55758 Kempfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25451025 - 55758 Kempfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25451025 - 55758 Kempfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25451025 - 55758 Kempfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25451025 - 55758 Kempfeld

## O imóvel



Exposéplan, nicht maßstäblich

Número da propriedade: 25451025 - 55758 Kempfeld

## O imóvel



Exposplan, nicht maßstäblich



Exposplan, nicht maßstäblich

Número da propriedade: 25451025 - 55758 Kempfeld

## 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: 25451025 - 55758 Kempfeld

## Uma primeira impressão

Willkommen in deinem neuen Zuhause!!! Dieses stylische Wohn- und Geschäftshaus bietet dir auf ca. 354 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 122 m<sup>2</sup> Nutzfläche alles, was du für modernes Wohnen und Arbeiten brauchst – auf einem rund 1339 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haupthaus aus dem Jahr 1924 wurde über die Jahre hinweg erweitert. Mit insgesamt 11 Zimmern, 6 Schlafzimmern und 2 Tageslichtbädern ist hier viel Platz für deine Ideen.

Direkt beim Eintreten findest du einen großzügigen Eingangsbereich, der dir den Weg zu den verschiedenen Bereichen des Hauses zeigt – mit direktem Zugang zur Garage. Auf der linken Seite des Flurs gibt es 3 große Räume, die bisher als Büro genutzt wurden. Hier kannst du kreativ werden und zusätzliche Wohnfläche oder nochmal Arbeitsbereiche schaffen. Auch eine räumliche Abtrennung zu einer separaten Wohnung wäre hier möglich. So könntest du zusätzlich Mieteinnahmen generieren. Der Glasfaseranschluss sorgt für super Internetverbindung, damit du immer am Puls der Zeit bleibst.

Gehst du weiter auf die rechte Seite, gelangst du in den Hauswirtschaftsraum mit Tauchbecken für die Sauna nebenan. In dem angrenzenden Hobbyraum befindet sich die Sauna – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag. Vorratsraum, Weinkammer und ein WC runden diese Ebene ab.

Im Obergeschoss wartet das Highlight: Ein großer Wohn-Essbereich, perfekt zum Chillen oder für gesellige Abende. Auf dieser Seite des Hauses hast du auch ein Schlafzimmer und eines der Tageslichtbäder. Auf der anderen Seite des Hauses gelangst du in die Küche, die nahtlos ins Kaminzimmer mit Barbereich übergeht. Der Kamin sorgt für gemütliche Stimmung, und der angrenzende Wintergarten bringt das Naturgefühl direkt ins Haus. Zwei weitere Schlafzimmer und ein weiteres Tageslichtbad machen das Obergeschoss komplett.

Das Dachgeschoss bietet drei weitere Räume, ideal als Rückzugsort oder Arbeitszimmer. Eines dieser Zimmer hat ein großes Giebelfenster, das dir einen tollen Blick auf die Einfahrt und Umgebung schafft. Und der übrige Dachraum bietet dir zusätzliche Fläche, um Dinge aufzubewahren oder deine kreative Ideen umzusetzen.

Der Garten ist perfekt für entspannte Stunden, sowohl entlang des Idarbachs als auch direkt neben dem Haus. Eine Gartenhütte sorgt für zusätzlichen Charme. Zwei Garagen

– eine im Haus integriert und eine weitere in der Einfahrt – bieten ausreichend Platz für deine Fahrzeuge.

Dieses Haus erfüllt all deine Wünsche für modernes Wohnen und Arbeiten. Wir freuen uns darauf, dir diese Immobilie persönlich zu zeigen!!!

Número da propriedade: 25451025 - 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 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 Bar

+ 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: 25451025 - 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: 25451025 - 55758 Kempfeld

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.9.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 255.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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: 25451025 - 55758 Kempfeld

## Pessoa de contacto

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

Annabella Jones-Nußbaum

---

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein

Tel.: +49 6781 - 56 38 202

E-Mail: [idar-oberstein@von-poll.com](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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