Baumholder

# Ihr Familientraum in Baumholder – Einziehen und Wohlfühlen!!!

***Objektnummer: 25451049***

**KAUFPREIS:** 579.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 152 $m^2$ • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 819 $m^2$

**Objektnummer: 25451049 - 55774 Baumholder**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25451049 - 55774 Baumholder**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25451049 |
| Wohnfläche | ca. 152 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2002 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 579.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

**Objektnummer: 25451049 - 55774 Baumholder**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 26.02.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 88.80 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 2002 |

**Objektnummer: 25451049 - 55774 Baumholder**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25451049 - 55774 Baumholder**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25451049 - 55774 Baumholder**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25451049 - 55774 Baumholder**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25451049 - 55774 Baumholder**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25451049 - 55774 Baumholder**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25451049 - 55774 Baumholder**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25451049 - 55774 Baumholder**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25451049 - 55774 Baumholder**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25451049 - 55774 Baumholder**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25451049 - 55774 Baumholder**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25451049 - 55774 Baumholder**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25451049 - 55774 Baumholder**

# Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!!! Dieses großzügige Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Baumholder bietet Ihnen und Ihrer Familie alles, was Sie sich für ein komfortables und glückliches Familienleben nur wünschen können.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher, einladender Eingangsbereich. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses – ideal für gesellige Familienabende oder entspannte Stunden zu zweit. Großzügige Fensterflächen durchfluten den Raum mit Licht und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf zwei Terrassen – perfekt für gemütliche Nachmittage im Freien.

Die große Wohnküche bietet viel Platz für eine schicke Einbauküche und zusätzlich Platz für einen Esstisch. Ob gemeinsames Kochen oder ausgedehnte Frühstücke am Wochenende – hier wird Kulinarik zum Familienevent. Und Hand aufs Herz: Das Leben spielt sich in der Küche ab!

Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene lässt sich flexibel als Gästezimmer, Home-Office oder zusätzliches Schlafzimmer nutzen. Ein modernes Duschbad rundet das Erdgeschoss optimal ab.

Über eine stilvolle Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei großzügige Schlafzimmer mit viel Raum für Ihre persönliche Entfaltung. Zwei der Zimmer verfügen über einen Zugang zum Balkon – der perfekte Platz für eine kleine Auszeit. Das elegante Tageslichtbad mit Eckbadewanne lädt zum Entspannen ein.

Zusätzlich bietet das Dachgeschoss reichlich Ausbaupotenzial für weitere Wohn- oder Hobbyräume.

Der pflegeleicht angelegte Garten bietet jede Menge Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen. Ein Gartentor führt direkt auf einen öffentlichen Spielplatz – ideal für Familien mit Kindern. So sind die Kleinen immer in Ihrer Nähe und haben trotzdem viel Raum zum Toben.

Die große Doppelgarage mit integrierter Werkstatt sorgt für ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge, Werkzeuge und Hobbyausrüstung. Und auch das Dach der Garage kann als zusätzlicher Stauraum genutzt werden.

Fazit: Hier beginnt Ihr neues Familienglück!
Dieses charmante Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, durchdachte Raumaufteilung und familienfreundliche Lage – ein echtes Zuhause mit Wohlfühlfaktor.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!!!

**Objektnummer: 25451049 - 55774 Baumholder**

# Ausstattung und Details

Highlights dieses Einfamilienhauses:
+ sehr beliebte Wohnlage in verkehrsberuhigter Zone
+ große Wohnküche
+ großer, offener Wohn-Essbereich mit Zugang zu zwei Terrassen
+ zwei moderne Tageslicht-Bäder (EG & OG)
+ pflegeleichte Natursteinböden
+ zwei Terrassen und zwei Balkone
+ Doppelgarage mit Werkstatt und viel Stauraum
+ lange, gepflasterte Auffahrt zur Doppelgarage
+ schöner, pflegeleichter Garten
+ sehr gepflegt: kein Instandhaltungsrückstau
+ Warmwasseraufbereitung durch Luft-Wärme-Pumpe
+ Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
+ und vieles mehr ....

Raumangebot dieses Einfamilienhauses:
Erdgeschoss:
1 großer Eingangsbereich / Foyer
1 großer, offener Wohn-Essbereich
1 Wohnküche mit Einbauküche und separater Speisekammer
1 Zimmer (kann je nach Ihren Bedarf genutzt werden)
1 modernes Tageslicht-Duschbad
Obergeschoss:
1 großer Flur mit Zugang zu allen Räumen
3 Schlafzimmer
1 modernes Tageslicht-Familienbadezimmer mit Eckbadewanne
2 Balkone
Dachgeschoss: Ausbaupotenzial
Im Aussenbereich:
2 gepflasterte Terrassen
Grünfläche
große Doppelgarage mit Nebenraum und langer, gepflasterter Auffahrt

**Objektnummer: 25451049 - 55774 Baumholder**

# Alles zum Standort

Dieses familienfreundliche 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

**Objektnummer: 25451049 - 55774 Baumholder**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 88.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

**Objektnummer: 25451049 - 55774 Baumholder**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Annabella Jones-Nußbaum

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein
Tel.: +49 6781 - 56 38 202
E-Mail: idar-oberstein@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com