

Baumholder

Ihr Wohlfühl-Zuhause wartet auf Sie – stilvoll,  
modern und bereit für neue Erinnerungen!!!

CODE DU BIEN: 25451055



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

PRIX D'ACHAT: 289.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 725 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25451055	Prix d'achat	289.000 EUR
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Disponible à partir du	18.07.2025	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2015
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1962	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	248.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.09.2032	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

## La propriété



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder**

## Une première impression

Ankommen, wohlfühlen, durchatmen – Ihr neues Zuhause in Baumholder ist mehr als nur ein Haus. Es ist ein Ort voller Möglichkeiten, Geborgenheit und Lebensfreude.

Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen mit einem gemütlichen Ambiente – liebevoll saniert und modernisiert im Jahr 2015. Auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über drei Etagen, erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept für Familien, Paare oder alle, die einfach gern großzügig leben.

Schon der einladende Eingangsbereich vermittelt das Gefühl von „Zuhause angekommen“ – mit Platz für Garderobe, Schuhschrank und warmen Empfangsmomenten. Von hier aus führt Sie ein zentraler Flur in alle Bereiche des Erdgeschosses.

Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit einem modernen Holzofen – perfekt für kuschelige Winterabende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die angrenzende, hochwertige Küche mit stilvoller Einbauküche und Neff-Geräten bietet alles, was das Kochherz begehrt – hier fehlt nur noch Ihr Lieblingsgericht und ein schöner Anlass. Ein elegantes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche rundet das Erdgeschoss komfortabel ab.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, die Raum für Ihre Einrichtungsträume und persönliche Rückzugsmöglichkeiten bieten. Das zweite Badezimmer gleicht einem privaten Spa: Mit großer Whirlpool-Badewanne und ebenerdiger Dusche erleben Sie hier täglich Entspannung pur.

Das Untergeschoss ist mehr als nur Keller: Mehrere vielseitig nutzbare Räume bieten Platz für Hobbys, Werkstatt, Lager oder ein Home-Gym. Der direkte Zugang zur großzügigen, gepflasterten Terrasse führt in einen liebevoll angelegten Garten – ein grünes Paradies zum Feiern, Gärtnern oder einfach die Seele baumeln lassen.

Dieses Haus bietet nicht nur Raum – es bietet Lebensqualität. Freuen Sie sich auf sonnige Stunden im Garten, gemütliche Winterabende am Kamin und ein Wohngefühl, das Sie jeden Tag aufs Neue genießen werden.

Ausstattung – Ihre Vorteile auf einen Blick:

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!!!

CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

## Détails des commodités

Highlights dieses Einfamilienhauses:

- + 2015 umfassend saniert und modernisiert
- + hochwertige Einbauküche mit Neff-Geräten
- + großzügiger Wohn-Essbereich mit modernem Holzofen
- + zwei stilvolle Tageslichtbäder (inkl. Whirlpool-Badewanne)
- + großer Balkon im Obergeschoss
- + gepflegte Terrasse und sonniger Garten
- + Garage mit langer Einfahrt – auch für größere Fahrzeuge
- + separater Kellereingang, ideal für Hobby oder Homeoffice
- + familienfreundliche Lage

Raumangebot dieses Einfamilienhauses:

Erdgeschoss:

- 1 großer Eingangsbereich
- 1 Flur
- 1 großer Wohn-Essbereich mit Holzofen
- 1 Küche mit moderner Einbauküche
- 1 modernes Tageslicht-Duschbad mit ebenerdiger Dusche

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

**CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25451055 - 55774 Baumholder

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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