

## Baumholder

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

????????? ??????????: 25451055



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

???? ??????: 289.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ????: 725 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25451055 - 55774 Baumholder

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25451055 - 55774 Baumholder

?? ??? ??????

????????? ??????????	25451055	????? ???????	289.000 EUR
?????????????	ca. 120 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????????????? ???	18.07.2025	?????????????	?????????????????
?????????	3	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	2		
?????????????	2		
????? ??????????????	1962	????? ????????????????	2015
?????? ???????????????	1 x ???????	?????????	?????????
		?????????????????	
		?????????	?????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25451055 - 55774 Baumholder

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	248.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.09.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1962

???????? ??????????: 25451055 - 55774 Baumholder

?? ?????????



???????? ??????????: 25451055 - 55774 Baumholder

?? ?????????



??????? ???????: 25451055 - 55774 Baumholder

?? ????????



???????? ??????????: 25451055 - 55774 Baumholder

?? ?????????



???????? ??????????: 25451055 - 55774 Baumholder

?? ?????????



???????? ??????????: 25451055 - 55774 Baumholder

?? ?????????



???????? ??????????: 25451055 - 55774 Baumholder

?? ?????????



???????? ??????????: 25451055 - 55774 Baumholder

?? ?????????



???????? ??????????: 25451055 - 55774 Baumholder

?? ?????????



???????? ??????????: 25451055 - 55774 Baumholder

?? ?????????



???????? ??????????: 25451055 - 55774 Baumholder

?? ?????????



???????? ??????????: 25451055 - 55774 Baumholder

?? ?????????



???????? ??????????: 25451055 - 55774 Baumholder

?? ?????????



???????? ??????????: 25451055 - 55774 Baumholder

?? ?????????



???????? ??????????: 25451055 - 55774 Baumholder

?? ?????????



???????? ??????????: 25451055 - 55774 Baumholder

?? ?????????



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 25451055 - 55774 Baumholder

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 25451055 - 55774 Baumholder

??? ?????? ???????????

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!!!

??????? ????????: 25451055 - 55774 Baumholder

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ???????: 25451055 - 55774 Baumholder

??? ??? ??? ????????????

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

??????? ???????: 25451055 - 55774 Baumholder

????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 25451055 - 55774 Baumholder

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Annabella Jones-Nußbaum

---

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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