Kempfeld

Willkommen in deinem neuen Zuhause in Katzenloch!!!

VP azonosító: 25451025

VÉTELÁR: 280.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 354 m^2 • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 1.339 m^2

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

Áttekintés

VP azonosító	25451025
Hasznos lakótér	ca. 354 m²
Teto formája	Nyeregteto
AZ INGATLAN ELÉRHETO	20.06.2025
Szobák	11
Hálószobák	6
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1924
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	280.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 122 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.09.2033
Energiaforrás	Olaj

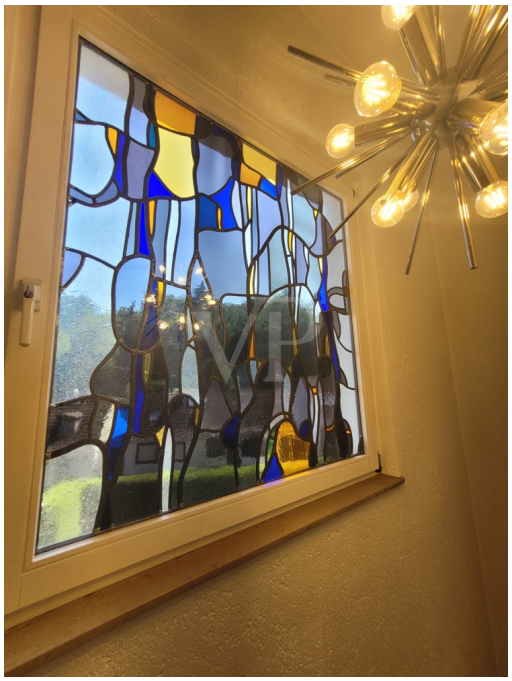
Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	255.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1924

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

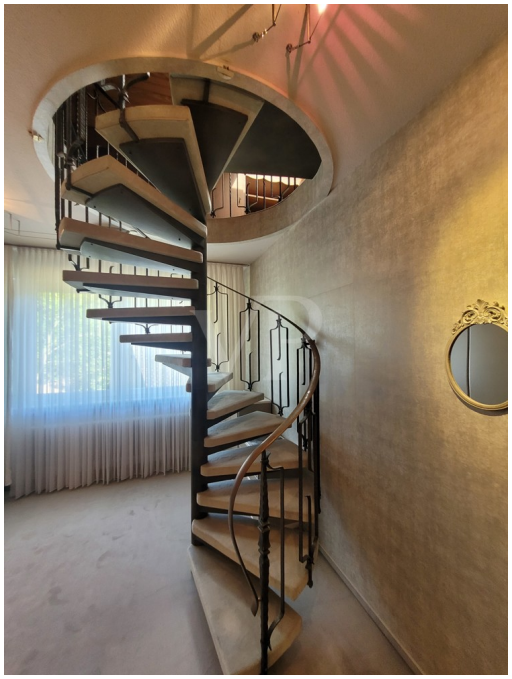
Az ingatlan

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

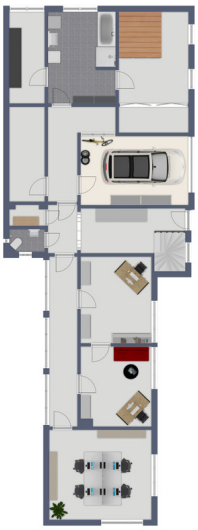
Az ingatlan

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

Az ingatlan

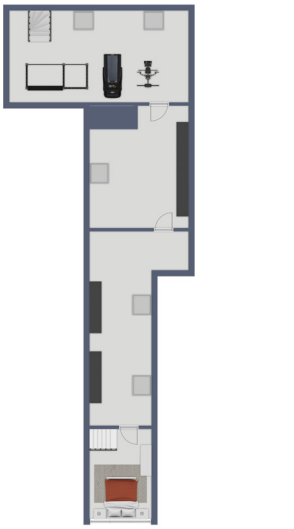


Exposéplan, nicht maßstäblich

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

Az ingatlan

Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

Az ingatlan

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

Az elso benyomás

Willkommen in deinem neuen Zuhause!!! Dieses stylische Wohn- und Geschäftshaus bietet dir auf ca. 354 m² Wohnfläche und ca. 122 m² Nutzfläche alles, was du für modernes Wohnen und Arbeiten brauchst – auf einem rund 1339 m² 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!!!

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

Részletes felszereltség

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 ...

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

Minden a helyszínrol

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

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.9.2033.
Endenergiebedarf beträgt 255.70 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25451025 - 55758 Kempfeld

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Annabella Jones-Nußbaum

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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com