Kirschweiler

Dein neues Zuhause: Freiheit, Platz und Potenzial in Kirschweiler!!!

Objektnummer: 25451097



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 6135 m²

Objektnummer: 25451097 - 55743 Kirschweiler

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

Objektnummer: 25451097 - 55743 Kirschweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	25451097
Wohnfläche	ca. 176 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25451097 - 55743 Kirschweiler

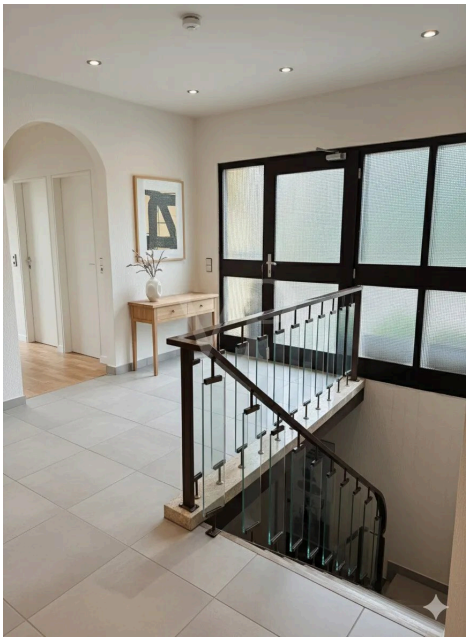
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	31.05.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	296.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 25451097 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25451097 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25451097 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25451097 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25451097 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25451097 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25451097 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25451097 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25451097 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25451097 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25451097 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie







Objektnummer: 25451097 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie







Objektnummer: 25451097 - 55743 Kirschweiler

Ein erster Eindruck

Willkommen an dem Ort, wo dein Lifestyle Raum findet!!! Dieses außergewöhnliche Anwesen in Kirschweiler ist mehr als nur ein Haus – es ist eine Basis für deine Zukunft, dein Business und deine Naturverbundenheit. Mit ca. 176 m² komfortabler Wohnfläche auf einer Ebene, einer Nutzfläche von ca. 211 m² im Gartengeschoss (plus Anbau/Erweiterung der Werkstatt) und einem beeindruckenden, ca. 6.135 m² großen Grundstück wartet hier ein echtes Potenzial-Paket darauf, von dir gestaltet zu werden.

Die Wohnebene empfängt dich mit einem großzügigen Entree mit Garderobe und einem praktischen Gäste-WC, bevor sie dich in das Herzstück des Hauses führt: den großen, offenen Wohn- und Essbereich von ca. 58 m² mit offenen Kamin. Dieses Zentrum ist perfekt für modernes, soziales Leben – egal ob du Gäste bewirtest oder einfach nur entspannst. Große Fenster und der direkte Zugang zur sonnigen, weitläufigen Terrasse lassen nicht nur viel Tageslicht herein, sondern bieten auch einen herrlichen Blick über dein grünes Reich. Neben der Küche, die sich bequem an den Essbereich anschließt, sorgen vier flexible Zimmer dafür, dass du Raum für Schlafzimmer, Kinderzimmer, Ankleidezimmer oder Büro hast. Das Tageslicht-Badezimmer rundet das unkomplizierte Wohnen auf dieser Ebene ab.

Das wahre Ass im Ärmel ist jedoch das Gartengeschoss. Mit ca. 211 m² Fläche und einem entscheidenden eigenen Eingang an der Seite ist dieser Bereich und auch einen direkten Eigang in die Werkstatt ein echtes Investment in deine Freiheit. Ob du die Fläche als eigenes Startup-Hub, kreatives Atelier oder Werkstatt nutzen möchtest, oder ob du hier eine kleine, separate Einliegerwohnung für Mieteinnahmen oder erwachsene Kinder schaffst – die Möglichkeiten sind grenzenlos. Derzeit sind hier Büroräume und eine ehemalige Schleiferei vorhanden, die nur darauf warten, von dir neu interpretiert zu werden.

Und dann der Außenbereich: 6.135 m² purer Natur-Lifestyle. Mit dieser Fläche kaufst du dir Freiheit und Raum für deine Hobbys. Das große Grillgebäude ist perfekt für gesellige Runden und ein eigener Bachlauf sorgt für eine idyllische, entspannte Atmosphäre. Das absolute Highlight für Tierfreunde: Pferdeställe und viel Grünfläche machen dieses Anwesen zu einem Paradies für Zwei- und Vierbeiner. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage von ca. 25 m² und eine große Auffahrt, die Platz für alle Fahrzeuge bietet.

Wichtiger Hinweis: Zur Veranschaulichung und Gestaltung oder zu Wahrung der Privatsphäre der Verkäufer wurden in diesem Exposé teilweise KI-generierte bzw. KI-veränderte Bilder verwendet.

Dieses Anwesen ist für dich, wenn du Großzügigkeit, Flexibilität und ein enormes

Potenzial in Naturnähe suchst. Verwirkliche hier deinen Traum vom Leben und Arbeiten im Grünen!!!

Wann willst du einziehen??? Lass uns gemeinsam deinen (Wohn-) Traum realisieren!!! Wir würden uns sehr freuen, dir dieses Anwesen zeigen zu dürfen und freuen uns auf dich!!!

Objektnummer: 25451097 - 55743 Kirschweiler

Ausstattung und Details

Highlights dieses Anwesens:
+ großes Grundstück: bietet maximale Freiheit für Natur, Tiere (z.B. Pferde), Hobbys und Entspannung
+ Wohnen auf einer Ebene: große Hauptwohnfläche im Erdgeschoss, ideal für Komfort
+ Open-Space Living: sehr großer, offener Wohn- und Essbereich mit offenen Kamin, perfekt für modernes, soziales Wohnen
+ Potenzial-Fläche (Gartengeschoss): Zusätzliche große Nutzfläche mit eigenem Eingang – ideal für Home-Office / Gewerbe / Startup-Hub
+ kleine, separate Einliegerwohnung (für Vermietung oder Gäste) möglich im Gartengeschoss, da eigener, seitlicher Eingang vorhanden ist
+ Natur & Tiere: vorhandene Pferdeställe und viel Grünfläche (Tierhaltung möglich)
+ Outdoor-Lifestyle: großes Grillhaus für Feiern und ein Bachlauf für eine idyllische Atmosphäre
+ Flexibilität: Insgesamt vier Zimmer im EG, die je nach deinen Wohnwünschen als Schlafzimmer, Büro, oder Gästezimmer genutzt werden können
+ Parken: Doppelgarage und große Auffahrt mit ausreichend Platz
Raumaufteilung dieses Einfamilienhauses:
Erdgeschoss:
1 Entree mit Garderobenbereich und Gäste-WC
1 Wohn-Esszimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse
1 Küche mit Einbauküche
1 Tageslicht-Badezimmer
4 weitere Zimmer, die flexibel genutzt werden können (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Ankleidezimmer, Gästezimmer, Home-Office ...)
Gartengeschoss:
1 Büro
1 Werkstatt / Schleiferei mit eigenen Zugang
+ diverse Kellerräume: Waschkeller & Lager, Kellerraum, Heizungsraum ...
Außerhalb des Anwesens:
großer Garten mit großem Grillhaus und Bachlauf
2 Pferdeställe (plus ein kleiner)
2 große Lagerhallen
1 Erweiterung der Werkstatt
1 Doppelgarage
große gepflasterte Hoffläche
u.v.m.

Objektnummer: 25451097 - 55743 Kirschweiler

Alles zum Standort

Kirschweiler ist eine charmante Ortsgemeinde in Rheinland-Pfalz, die vor allem durch ihre enge Verbindung zur Edelsteinregion und ihre Naturverbundenheit im Nationalpark Hunsrück-Hochwald geprägt ist.

Hier sind die wichtigsten Merkmale des Ortes:

Edelsteintradition und Lage:
Edelsteinstraße: Kirschweiler liegt direkt an der Deutschen Edelsteinstraße, nur etwa 1 km nordwestlich der "Edelstein-Hauptstadt" Idar-Oberstein.
Historie:
Der Ort ist traditionell als "Dorf der Edelsteinschleifer" bekannt. Der Wasserreichtum des Idarbaches war die Grundlage für die vielen Schleifereien, und auch heute gibt es noch zahlreiche Edelstein- und Goldschmiedebetriebe.
Wahrzeichen:
Der Edelsteinbrunnen in der Ortsmitte unterstreicht diese Tradition.
Natur, Wandern und Nationalpark
Nationalpark-Nähe: Kirschweiler grenzt direkt an den Nationalpark Hunsrück-Hochwald.
Bewaldet: Die Gemarkung ist zu fast 60 % bewaldet, was die hohe Wohn- und Lebensqualität im Grünen unterstreicht.
Wanderhighlights:
Ein Muss für Naturfreunde ist die "Kirschweiler Festung" (eine beeindruckende natürliche Felsformation und Naturschutzgebiet) und die beliebte Traumschleife Kirschweiler Festung, ein Premium-Wanderweg.

Infrastruktur und Freizeitwert:
Wohnqualität: Kirschweiler bietet eine intakte Infrastruktur für den täglichen Bedarf (mit etwa 1.100 Einwohnern), darunter Arztpraxis, Apotheke, Bäckerei und Friseursalon.
Kinderbetreuung: Eine gemeindeeigene Kindertagesstätte mit Ganztagsbetreuung ist vorhanden.
Sport & Golf: Der Ort verfügt über einen großzügig angelegten Golfplatz ("GC Edelstein-Hunsrück") am Fuße des Wildenburger Königswaldes.
Lage: Die Ortslage erstreckt sich von der B 422 an einem grünen Berghang hoch bis zum Golfplatz in rund 445 m über NN.

Zusammenfassend ist Kirschweiler ein idealer Wohnort für alle, die eine ruhige, naturnahe Umgebung mit direktem Zugang zum Nationalpark suchen, ohne auf eine gute Infrastruktur und die Nähe zur Regionalstadt Idar-Oberstein verzichten zu wollen.

Objektnummer: 25451097 - 55743 Kirschweiler

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 296.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
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.

Objektnummer: 25451097 - 55743 Kirschweiler

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