Kirschweiler

2 Eingänge, 2 Welten: Die exklusive Doppel-Immobilie in Kirschweiler !!!

Objektnummer: 25451101



KAUFPREIS: 275.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 535 m²

Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

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

Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	25451101
Wohnfläche	ca. 230 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	5 x Freiplatz

Kaufpreis	275.500 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	124.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.09.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

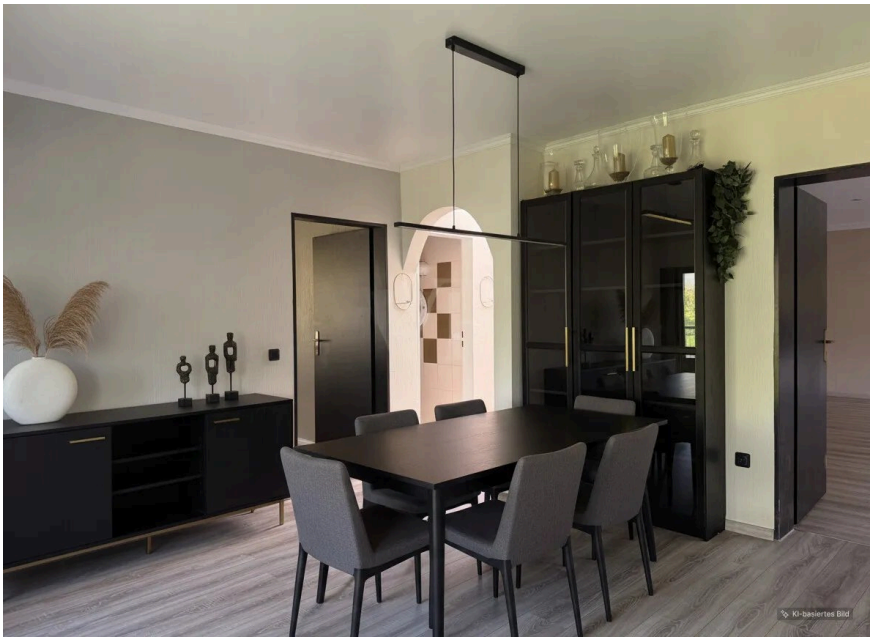
Die Immobilie





Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

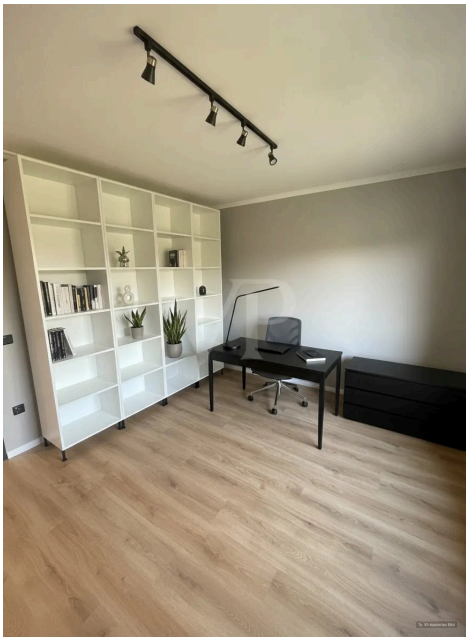
Die Immobilie





Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

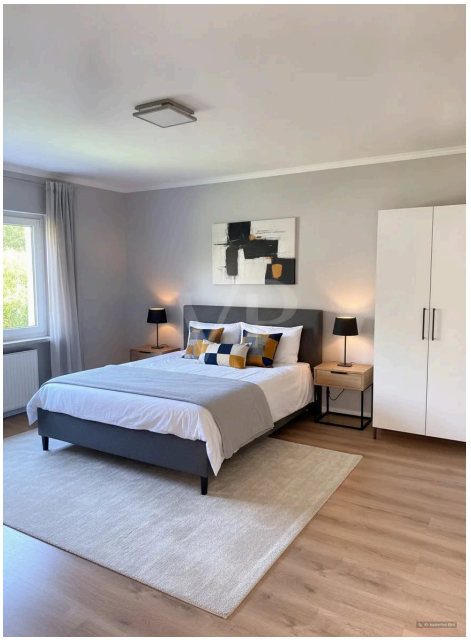
Die Immobilie





Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie

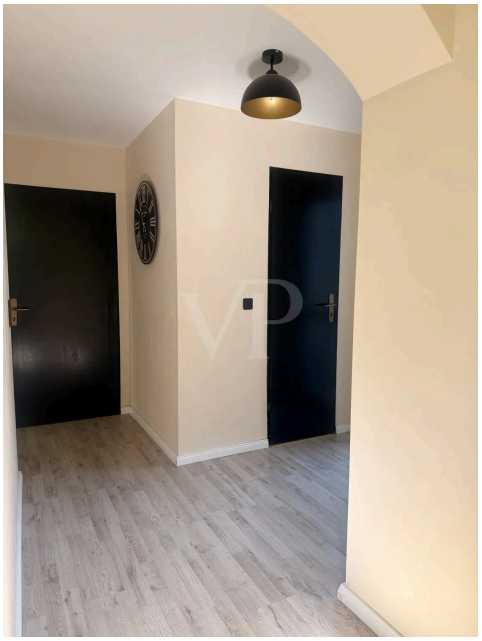




Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie

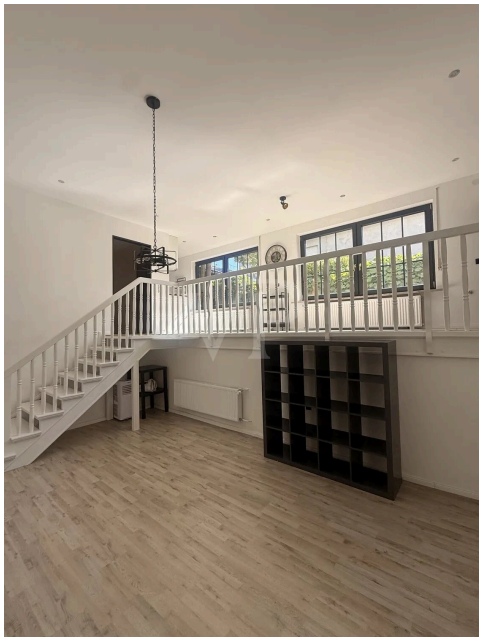




Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie

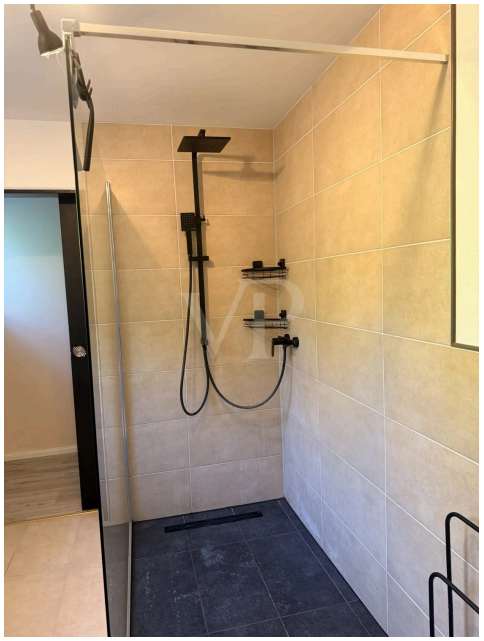




Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie



Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Ein erster Eindruck

Move in and Love it!!! Du bist auf der Suche nach diesem einen, besonderen Ort, der sich sofort richtig anfühlt??? Hier bist du richtig: Ein Zweifamilienhaus mit ca. 230 m² Wohnfläche, das in den letzten Jahren mit viel Geschmack und Liebe zum Detail modernisiert und renoviert wurde. Es ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein echtes Statement, in das du einfach einziehen und dich wohlfühlen kannst.

Dieses Haus bietet dir maximale Flexibilität: Es ist in zwei separate, voll ausgestattete Wohneinheiten mit zwei separaten Eingängen aufteilen. Perfekt für die Mehrgenerationen-Lösung, eine stilvolle WG oder die ideale Kombination aus Leben und selbständigem Arbeiten unter einem Dach.

Mit insgesamt sechs Zimmern hast du mehr als genug Raum, um all deine Pläne zu verwirklichen:
Im Erdgeschoss empfängt dich eine 3-ZKB-Einheit von ca. 100 m² mit einem separaten Eingang und einem sofortigen Highlight: der offenen Wohn-Ess-Küchenbereich. Fun Fact: Das war hier früher mal ein Schwimmbad – heute ist es der zentrale Spot, der zum gemeinsamen Kochen und Chillen einlädt!!! – ein echter Hingucker!!! Hier findest du außerdem ein modernes Tageslicht-Duschbad mit einer großen, ebenerdigen Glasdusche, sowie zwei optimal geschnittene Schlafzimmer, die dir Ruhe garantieren. Ein praktisches Gäste-WC rundet diese Ebene ab und das Beste: Du hast direkten Zugang zu deiner eigenen Grünfläche.
Im Obergeschoss, das auch einen separaten Eingang hat, betrittst du durch eine große Essdiele die zweite, ebenfalls erstklassig ausgestattete 3-ZKB-Einheit von ca. 130 m². Gleich neben der Essdiele wartet die Küche, die bereits eine tollen Einbauküche für dich bereithält. Das Herzstück dieser Etage ist aber das große Wohnzimmer mit ca. 40 m² Fläche. Hier kannst du deiner Kreativität freien Lauf lassen und für heiße Tage ist es sogar klimatisiert. Sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus gelangst du auf den großen, überdachten Balkon – ideal für lange Sommerabende. Die neu gestaltete Wohlfühloase mit Tageslicht-Badewanne, WC und Bidet bietet dir deinen ganz privaten Spa-Moment. Zwei weitere Schlafzimmer bieten dir flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Home-Office oder Gästebereich. Lass dich vom einzigartigen Charme dieser Immobilie überzeugen.

Und das Beste kommt am Schluss: nach Eingang der Kaufpreiszahlung kannst du sofort loslegen!!!

Überzeugt??? Wir freuen uns darauf, dir dieses Haus persönlich vorzustellen!!! Schick uns jetzt eine Anfrage, um deinen Besichtigungstermin zu vereinbaren!!!

Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Ausstattung und Details

Highlights dieses Zweifamilienhauses:
+ nach Eingang der Kaufpreiszahlung kannst du sofort loslegen!!!
+ kann flexibel genutzt werden z.B. als 2-Generationen-Lösung ODER Wohnen und Arbeiten
+ auch als Kapitalanlage geeignet (2 vermietbare Wohnungen)
+ fließende, harmonische Raumgestaltung im Industrial Style
+ wurde 2020-2022 modernisiert und renoviert
+ zwei moderne Einbauküchen
+ zwei top Tageslicht-Bäder (Erdgeschoss & Obergeschoss)
+ schnelles Internet: VDSL 250
+ jede Wohneinheiten hat einen separaten Eingang
+ große, gekieste Fläche vor dem Haus mit genügend Platz für ca. 5 PKWs
+ die Zuwegung zum Grundstück ist mit einem Geh-/Fahr- und Leitungsrecht im Grundbuch eingetragen
+ Golfplatz GC Edelstein-Hunsrück unter 1 km entfernt
+ naturnah gelegen
+ ... und vieles mehr

Raumangebot dieses Zweifamilienhauses:
Erdgeschoss ca. 100 m²:
1 Eingangsbereich / Flur
1 großer, offener Wohn-Ess-Küchenbereich mit Einbauküche
2 Schlafzimmer
1 Tageslicht-Duschbad
1 Gäste-WC
Obergeschoss ca. 130 m²:
1 Eingangsbereich / Essdiele
1 großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
1 Küche mit Einbauküche
2 Schlafzimmer (1 großes Schlafzimmer & ein kleines Schlafzimmer)
1 Tageslicht-Badezimmer
1 kleiner Hauswirtschaftsraum (Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner)
1 Balkon
Im Aussenbereich des Hauses:
überdachte Terrassenfläche vor dem Haus
gekieste Fläche vor dem Haus
Grünfläche

Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Alles zum Standort

Das Haus liegt etwas ‘versteck‘ in dritter Reihe einer Straße im charmanten Kirschweiler und bietet eine zentrale Lage, die vor allem Natur-, Sport- und Genussliebhaber begeistern wird.

Kirschweiler ist idyllisch in die wunderschöne Hunsrück-Landschaft eingebettet. Was diesen Standort so besonders macht, ist die unmittelbare Nähe zum Golfclub Edelstein-Hunsrück – der perfekte Start in den Feierabend, denn du bist in wenigen Minuten auf dem Fairway. Abseits des Greens warten die Wander- und Radwege des Nationalparks Hunsrück-Hochwald darauf, erkundet zu werden. Das pure Landleben mit allen Freiheiten für deine Freizeitgestaltung liegt direkt vor der Tür.

Ein weiteres Highlight ist die lokale Küche: Mit einem traditionsreichen Gasthaus im Ort ist ein kulinarisches Ziel direkt im Ort beheimatet, das überregional für seinen exzellenten Spießbraten vom offenen Feuer bekannt ist. Ein Muss für gemütliche Abende!!!

Trotz des naturnahen und ruhigen Ambientes ist die Anbindung optimal:
Idar-Oberstein: Die Stadt Idar-Oberstein mit allen wichtigen Annehmlichkeiten (Shopping, Gastronomie, Klinikum und diversen Schulen) erreichst du bequem in kürzester Zeit mit dem Auto.
Nahversorgung: Die grundlegenden Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Kindergarten, Grundschule und lokale Geschäfte, sind in Kirschweiler und den Nachbarorten schnell erreichbar.
Verkehr: Durch die gute Anbindung an die B41 und B422 ist die Lage auch für Pendler ideal, die eine schnelle Verbindung in umliegende Regionen benötigen.

Objektnummer: 25451101 - 55743 Kirschweiler

Sonstige Angaben

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: 25451101 - 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