Kirschweiler

Ihr Projekt im Edelsteinland: Vielseitiges Gebäudeensemble mit enormem Potenzial in Kirschweiler !!!

Objektnummer: 26451022



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 294 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 2203 m²

Objektnummer: 26451022 - 55743 Kirschweiler

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

Objektnummer: 26451022 - 55743 Kirschweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	26451022
Wohnfläche	ca. 294 m²
Zimmer	11
Badezimmer	1
Baujahr	1959

Kaufpreis	599.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 690 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26451022 - 55743 Kirschweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.11.2035

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	202.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 26451022 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451022 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451022 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451022 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451022 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451022 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451022 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451022 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451022 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451022 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451022 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451022 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie

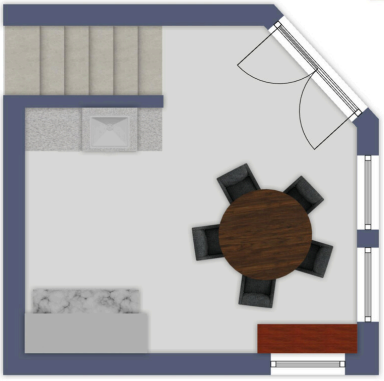




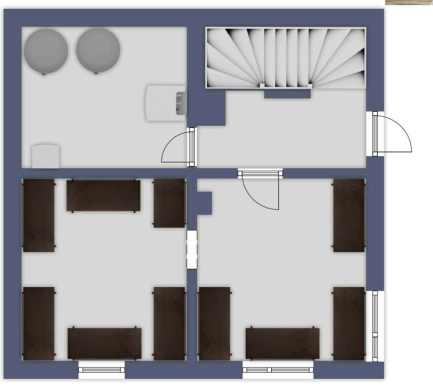
Objektnummer: 26451022 - 55743 Kirschweiler

Grundrisse





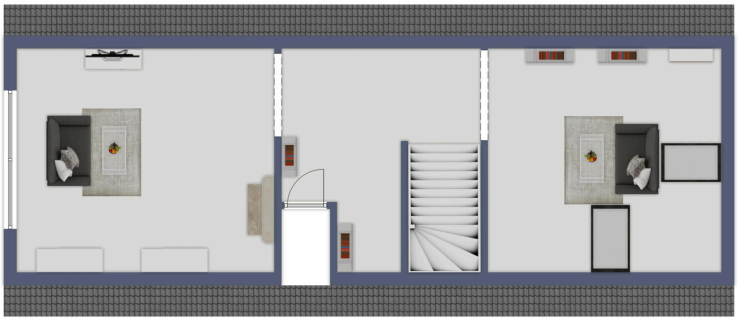




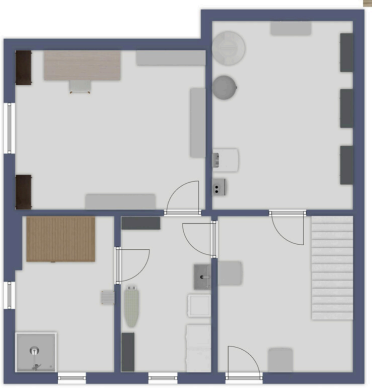
















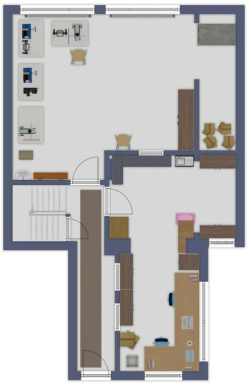




























Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26451022 - 55743 Kirschweiler

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Anwesen in idyllischer Lage von Kirschweiler, nur wenige Minuten vom renommierten Golfclub Edelstein Hunsrück entfernt, bietet auf einem großzügigen Grundstück mit weitläufiger Bebauung eine Fülle an Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Investition, Gewerbestandort oder privates Rückzugsdomizil – das Objekt eignet sich ideal für Menschen mit Weitblick, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Das U-förmig angelegte Anwesen eröffnet zahlreiche Optionen zur Nutzung und Weiterentwicklung. Besonders attraktiv ist es als stilvolle Eventlocation oder Hochzeitslocation, ideal für Feiern, Firmenveranstaltungen oder Kulturabende. Die Kombination mit Gastronomie, Übernachtungsmöglichkeiten oder einer schön gestalteten Gartenanlage bietet hier großes Potenzial für ein unvergessliches Ambiente.

Auch als Seminar- oder Tagungshaus lässt sich das Objekt hervorragend nutzen. Räume für Workshops, Vorträge, Yoga, Meditation oder Coachings sind flexibel gestaltbar und bieten Unternehmen oder Veranstaltern ein ruhiges, inspirierendes Umfeld inmitten der Natur.

Für Gastronomen bietet das Anwesen beste Voraussetzungen für den Betrieb eines Restaurants, Cafés oder Landgasthofs – ob mit klassischer Küche oder als kreatives Themenrestaurant wie z. B. einer „Edelstein-Küche“. Der Außenbereich lädt zum Ausbau eines Biergartens oder einer großen Terrasse ein.

Ebenso denkbar ist die Entwicklung zu einem Boutique-Hotel oder Bed & Breakfast. Die Nähe zum Golfclub, zur Natur und zur Edelsteinregion macht den Standort äußerst attraktiv für touristische Konzepte – auch in Kombination mit Spa, Wellness oder Ferienwohnungen.

Künstler und Kulturschaffende finden hier den perfekten Ort für eine Künstlerresidenz, Ateliers, Ausstellungen oder Konzerte. Auch Kurse und Projekte rund um Handwerk und Edelsteinkunst lassen sich hervorragend integrieren.

Darüber hinaus eignet sich das Anwesen für soziale oder gesundheitliche Konzepte, etwa als Stützpunkt für Pflegeeinrichtungen, betreutes Wohnen, Senioren-WG, Reha-Zentrum oder als Therapiehaus für Heilpraktiker oder Psychotherapeuten.

Für moderne Arbeitsformen bietet sich die Einrichtung eines Co-Working-Spaces oder Kreativzentrums an – ideal für Freelancer, digitale Nomaden, Retreats oder Schreibwerkstätten, die in ruhiger Umgebung konzentriert arbeiten möchten.

Ein weiteres zukunftsweisendes Nutzungskonzept ist ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt: Großfamilien oder Freundesgruppen können hier gemeinschaftlich wohnen und dabei individuelle Rückzugsräume mit geteilten Garten-, Hobby- oder Arbeitsbereichen kombinieren.

Nicht zuletzt lässt sich das Anwesen auch hervorragend nutzen, um Wohnen und Arbeiten zu verbinden – etwa mit einem Architekturbüro, einer Praxis, einer Werkstatt oder einem Musikstudio im Nebengebäude und dem privaten Wohnbereich im Haupthaus.

Zahlen,Daten,Fakten:
Das Wohngeschäftshaus wurde ca. 1959–1960 errichtet. Es umfasst eine Wohnfläche von ca. 192 m² sowie eine Nutzfläche von ca. 282 m². Zusätzlich steht im Dachgeschoss ein Lagerbereich von ca. 72 m² zur Verfügung. Dieses Gebäude wurde ca.1986/87 kernsaniert Der Anbau mit Büro und Ausstellungsfläche wurde 1972 erbaut. Im ca. 1994 entstandenen Anbau befindet sich ein Café mit einer Fläche von ca. 136 m².
Ein weiteres Gebäude ist die sogenannte Ausstellung. Sie wurde ca. 2008 erbaut . Dieses Gebäude bietet eine Wohnfläche von ca. 102 m² sowie ca. 200 m² Gewerbefläche.
Das gesamte Grundstück umfasst ca. 2.203 m² und verfügt über keinen Bebauungsplan, was dem Käufer eine besonders flexible Nutzung ermöglicht.

Insgesamt bietet dieses Anwesen eine seltene Gelegenheit für Unternehmer, Kreative, Gastgeber oder Gemeinschaften, ihre Ideen in einem inspirierenden Umfeld zu verwirklichen. Die Lage inmitten der Natur des Hunsrücks, die Nähe zum Golfclub und zur Edelsteinregion sowie die vielseitige Bebauung machen es zu einer Immobilie mit außergewöhnlichem Potenzial.

Entdecken Sie vor Ort die einzigartige Atmosphäre und das unbegrenzte Potenzial, das dieses Anwesen für Ihr Eventkonzept, Ihr Kreativ-Zentrum oder Ihr Traum-Zuhause bietet. Spüren Sie die Ruhe und die Inspiration der Hunsrück-Natur.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Projekt persönlich zu zeigen. Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung!!!

Objektnummer: 26451022 - 55743 Kirschweiler

Ausstattung und Details

Highlights dieser Immobilie :
+ idyllische Randlage in Kirschweiler, eingebettet in die Natur des Hunsrücks.
+ direkte Nähe zum renommierten Golfclub Edelstein Hunsrück (nur wenige Minuten entfernt)
+ attraktiver Standort in der Edelsteinregion – ideal für touristische und kreative Konzepte.
+ großzügiges Gesamtgrundstück von ca. 2.203 m²
+ über 500 m² Gesamtfläche: Kombination aus ca. 294 m² Wohnfläche und ca. 418 m² Nutz-/Gewerbefläche (Wfl. + Nfl. +
Lager)
+ U-förmig angelegtes Ensemble mit Haupthaus und mehreren Anbauten (Café, Ausstellung/Gewerbe).
+ maximale Gestaltungsfreiheit: Kein Bebauungsplan vorhanden, was eine besonders flexible Umnutzung ermöglicht.
+ ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten (z.B. Haupthaus privat, Nebengebäude gewerblich).
+ vielseitiges Nutzungspotenzial:
+ Nutzungspotenzial (Vielseitigkeit): Event- und Gastronomie-Hotspot: Perfekt als stilvolle Hochzeits- und Eventlocation,
Landgasthof oder Café mit großem Außenbereich/Biergarten
Boutique-Hotel / Beherbergung: Hervorragendes Potenzial für ein Boutique-Hotel, Bed & Breakfast oder die Einrichtung
von Ferienwohnungen
New Work & Kreativität: Ideal als Seminar- und Tagungshaus, Therapiehaus, Künstlerresidenz oder Co-Working-
Space/Kreativzentrum
Zukunftskonzepte: Geeignet für Mehrgenerationen-Wohnprojekte oder soziale/gesundheitliche Einrichtungen.
Grobe Aufteilung dieser U-förmig angelegten Immobilie:
1 Wohn-Geschäftshaus mit 7 Zimmern (links)
1 Anbau mit derzeitigen Nutzung als Café (mitte)
1 Austellungsgebäude mit Wohnbereich, der sanierungsbedürftitg ist (rechts)

Objektnummer: 26451022 - 55743 Kirschweiler

Alles zum Standort

Kirschweiler, das Dorf der Edelsteinschleifer, hat ca. 1.119 Einwohner (Stand 30.04.2023) und bietet mit seiner intakten Infrastruktur eine ausgezeichnete Wohnqualität. Arzt, Apotheke, Bäckerei und Friseursalon sind noch im Ort vorhanden. Diverse Vereine und ein Golfplatz beleben das Vereinsleben. Die Gemeinde bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit.

In Kirschweiler genießen Sie die Ruhe des Grünen, umgeben von Wäldern, Wiesen und malerischen Landschaften – ideal für Natur- und Outdoor-Liebhaber. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere wichtige Einrichtungen bequem erreichbar, sodass Sie den Komfort eines lebendigen Ortes mit der Ruhe des Landlebens verbinden können.
Ob Spaziergänge in der Natur, Radfahren oder einfach das entspannte Dorfleben – Kirschweiler bietet eine angenehme Umgebung für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Leben im Grünen schätzen.

Entfernungen (in ca.):
Autobahnanbindung A 62: 18 km
Bahnhof Idar-Oberstein: 8,5 km
Kita Funkelstein: 650 m
Grundschule Idarbachtal: 3 km
nächste Bushaltestelle: 320 m
Idar-Oberstein: 8 km
Morbach: 14,5 km
Birkenfeld: 20 km
Kirn: 24 km

Objektnummer: 26451022 - 55743 Kirschweiler

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 26451022 - 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