Kirschweiler

Ihr Investment in Lebensqualität: Wohnen und Arbeiten im Herzen der Edelsteinregion

Objektnummer: 26451029



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1281 m²

Objektnummer: 26451029 - 55743 Kirschweiler

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

Objektnummer: 26451029 - 55743 Kirschweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	26451029
Wohnfläche	ca. 192 m²
Zimmer	7
Badezimmer	1
Baujahr	1959

Kaufpreis	425.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 490 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26451029 - 55743 Kirschweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	202.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.11.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 26451029 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451029 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451029 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451029 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451029 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451029 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451029 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451029 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451029 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451029 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451029 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





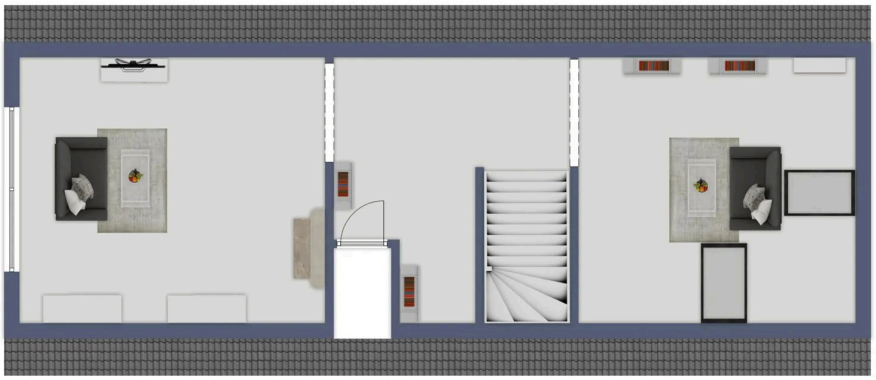




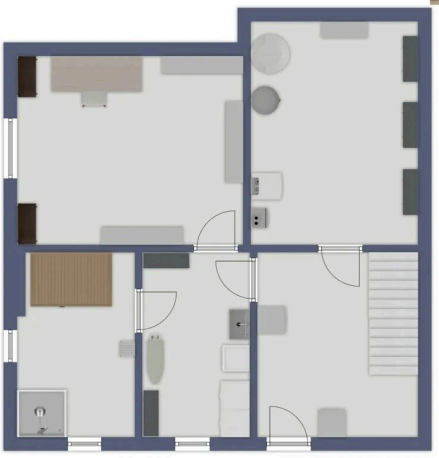
Objektnummer: 26451029 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie









Objektnummer: 26451029 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie









Objektnummer: 26451029 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie









Objektnummer: 26451029 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie









Objektnummer: 26451029 - 55743 Kirschweiler

Ein erster Eindruck

In einer der gefragtesten und idyllischsten Lagen von Kirschweiler, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Hunsrücks und nur einen Steinwurf vom renommierten Golfclub Edelstein Hunsrück entfernt, erwartet Sie dieses charaktervolle Haupthaus. Es ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort, der Beständigkeit und Lebensqualität vereint. Das ursprünglich ca. 1959–1960 errichtete Gebäude wurde in den Jahren 1986/87 einer umfassenden und liebevollen Kernsanierung unterzogen, wodurch eine harmonische Verbindung aus solider, klassischer Bausubstanz und zeitgemäßem Wohnkomfort geschaffen wurde.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 192 m² bietet das Haus ein Raumangebot, das heutigen Ansprüchen an modernes Wohnen mehr als gerecht wird. Die Räumlichkeiten bestechen durch eine durchdachte Aufteilung, die sowohl offene, lichtdurchflutete Bereiche für das gemeinsame Familienleben als auch behagliche Rückzugsorte garantiert. Große Fensterfronten lassen das Tageslicht tief in die Räume dringen und bieten immer wieder wunderbare Ausblicke in die grüne Umgebung. Ob für die große Familie, ein Paar mit Platzbedarf oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kombinieren möchten – dieses Haus passt sich Ihren Lebensentwürfen flexibel an.

Was dieses Objekt jedoch wirklich einzigartig macht, ist das beeindruckende Platzangebot jenseits der reinen Wohnfläche. Mit einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 490 m² bietet das Gebäude Kapazitäten, die man heute nur noch selten findet. Diese Flächen eignen sich hervorragend für leidenschaftliche Handwerker, Sammler oder Individualisten, die Raum für ein außergewöhnliches Hobby, ein weitläufiges Archiv oder eine eigene Werkstatt benötigen.

Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen. Der zum Haus gehörige Grundstücksanteil bietet Ihnen eine private Freifläche, die zur individuellen Gestaltung einlädt. Verwandeln Sie den Garten in ein blühendes Naturparadies, legen Sie einen ertragreichen Gemüsegarten an oder schaffen Sie eine großzügige Terrassenlandschaft für gesellige Grillabende und entspannte Stunden im Liegestuhl. Dank der erstklassigen Lage genießen Sie die reine, würzige Hunsrück-Luft und die Ruhe eines gewachsenen Wohngebiets, während die unmittelbare Nähe zur Edelsteinregion Idar-Oberstein eine perfekte Anbindung an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung bietet.

Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit auf dem regionalen Immobilienmarkt. Es richtet sich an Käufer, die die Sicherheit einer bereits kernsanierten Immobilie suchen, ohne auf den Charme und die Großzügigkeit eines klassischen Anwesens verzichten zu wollen. Hier finden Sie nicht nur ein Haus, sondern eine inspirierende Basis für Ihr

neues Kapitel in einer freundlichen und wertstabilen Nachbarschaft.

Spüren Sie die Ruhe, die dieses Haus ausstrahlt, und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre vor Ort verzaubern. Wir laden Sie herzlich ein, dieses geräumige Raumwunder bei einer persönlichen Besichtigung im Detail kennenzulernen.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um Ihren persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich vor Ort von diesem einzigartigen Refugium verzaubern zu lassen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26451029 - 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
+ großzügiges Gesamtgrundstück von ca. 1.281 m²
+ 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
+ Befeuerung: Über Holz & Öl
Aufteilung dieser Immobilie:
1 Wohnbereich (links)
1 Gewerbebereich (rechts)

Objektnummer: 26451029 - 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: 26451029 - 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: 26451029 - 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