Breitenthal

Platz für alles, was zählt: Großzügiges Wohnen für Familien und Paare in Breitenthal

Objektnummer: 26451030



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 216 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2200 m²

Objektnummer: 26451030 - 55758 Breitenthal

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

Objektnummer: 26451030 - 55758 Breitenthal

Auf einen Blick

Objektnummer	26451030
Wohnfläche	ca. 216 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1968

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26451030 - 55758 Breitenthal

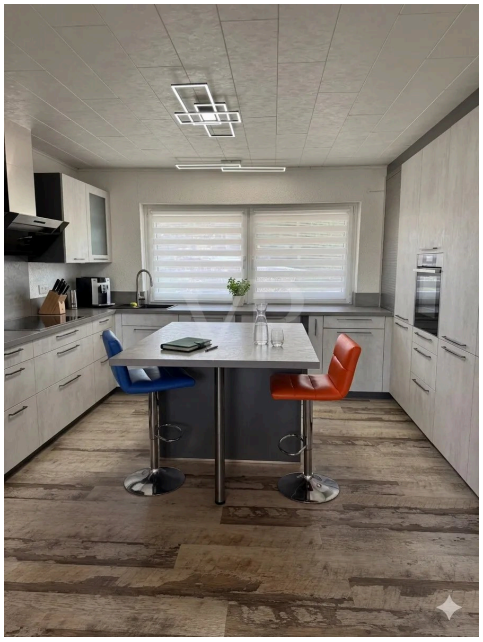
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	25.03.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	195.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26451030 - 55758 Breitenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26451030 - 55758 Breitenthal

Die Immobilie

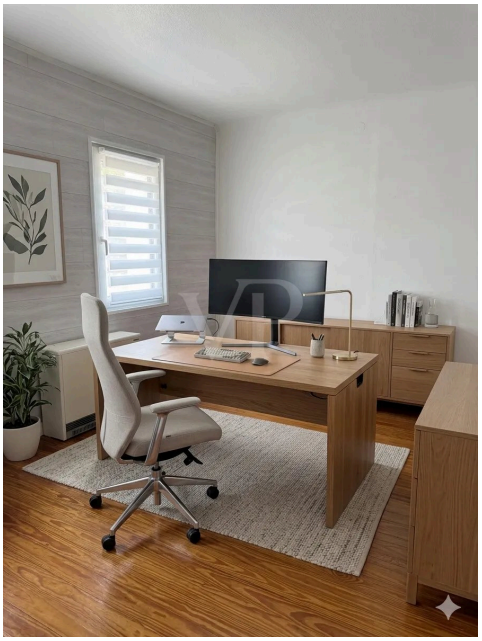




Objektnummer: 26451030 - 55758 Breitenthal

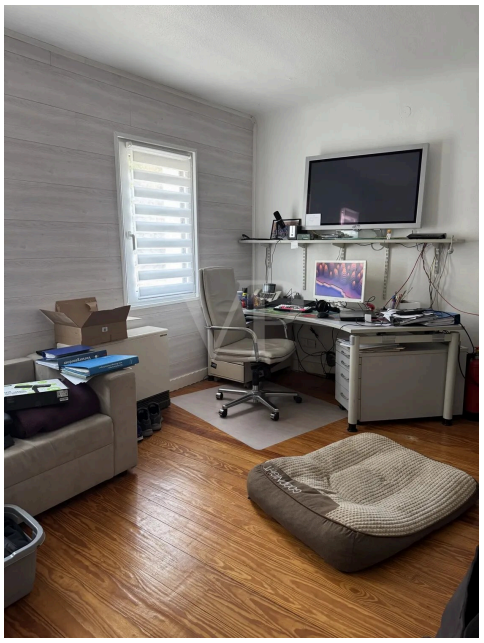
Die Immobilie





Objektnummer: 26451030 - 55758 Breitenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26451030 - 55758 Breitenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26451030 - 55758 Breitenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26451030 - 55758 Breitenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26451030 - 55758 Breitenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26451030 - 55758 Breitenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26451030 - 55758 Breitenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26451030 - 55758 Breitenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26451030 - 55758 Breitenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26451030 - 55758 Breitenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26451030 - 55758 Breitenthal

Grundrisse

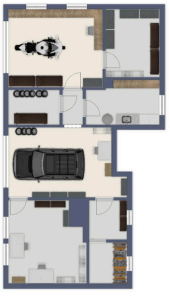
















Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26451030 - 55758 Breitenthal

Ein erster Eindruck

Dieses einladende Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen im Innenraum mit einer außergewöhnlichen Freiheit auf dem eigenen Grundstück. Erbaut wurde es 1968 und wurde 1976 durch einen Anbau erweitert. Schon beim Ankommen beeindruckt die Immobilie durch ihre weitläufige Außenanlage: Ein großes, massives Carport auf der rechten Seite des Hauses bietet nicht nur Ihrem Fahrzeug Schutz, sondern hält auch reichlich Platz für Freizeit-Equipment bereit. Wer handwerkliches Geschick besitzt oder ein besonderes Hobby pflegt, wird das groß dimensionierte Gartenhaus hinter dem Haus lieben, das weit über einen gewöhnlichen Geräteschuppen hinausgeht und sich ideal als Werkstatt oder Atelier anbietet. Auf der rechten Seite des Hauses befindet sich noch 2 weitere überdachte PW-Stellplätze.

Das Erdgeschoss des Hauses ist als lebendiger Mittelpunkt konzipiert. Hier trifft modernes Design auf traditionelle Gemütlichkeit: Der weitläufige Küchen- und Essbereich mit ca. 34 m² lädt mit einer hochwertigen Einbauküche (2023) zu kulinarischen Abenden ein, während der prachtvolle Kachelofen für eine unvergleichlich behagliche Wärme sorgt. Durch die direkten Zugänge zum Garten verschmelzen die Innenräume harmonisch mit der Natur. Ergänzt wird diese Ebene durch drei flexibel nutzbare Zimmer – darunter ein Durchgangszimmer mit separatem Gartenzugang – sowie ein modernes Tageslicht-Duschbad, das mit zeitlosem Design überzeugt.

Diese Großzügigkeit setzt sich im Obergeschoss konsequent fort und bietet einer großen Familie oder anspruchsvollen Paaren perfekten Rückzugskomfort. Ein zweiter, beeindruckend großer Wohn- und Essbereich von ca. 34 m² bildet hier das Herzstück der Etage und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für gemütliche Abende. Zwei weitere, helle Schlafzimmer bieten Ruhe und Privatsphäre für Eltern, Kinder oder Gäste. Auch auf dieser Ebene wurde an höchsten Komfort gedacht: Ein zweites, modernes Tageslicht-Duschbad sorgt für entspannte Morgenstunden ohne Zeitdruck, während ein kleines, separates Gäste-WC die funktionale Durchdachtheit des Hauses unterstreicht.

Der Außenbereich selbst ist ein wahres Paradies. Das weitläufige Grundstück bietet genügend Raum für ausladende Terrassen, Spielflächen oder die Verwirklichung eigener Gartenträume. Direkt neben dem Haus befindet sich noch eine große Grünfläche, die darauf wartet von Ihnen genutzt zu werden.

Dank der durchdachten Aufteilung über zwei Etagen und der mehrfachen Zugänge zum Grünen ist die Natur hier jederzeit nur einen Schritt entfernt. Ein ideales Zuhause für Menschen, die viel Platz zum Atmen suchen und die Kombination aus modernem Wohnkomfort und idyllischem Rückzugsort zu schätzen wissen.

Wichtiger Hinweis: Zur Veranschaulichung und Gestaltung wurden in diesem Exposé teilweise KI-generierte Bilder verwendet.

Ihr neues Kapitel beginnt hier. Stellen Sie sich vor, wie Sie den nächsten Winter vor dem prasselnden Kachelofen genießen oder den Sommer in Ihrem weitläufigen Garten verbringen. Lassen Sie diesen Traum wahr werden – kontaktieren Sie uns eine Nachricht für ein ausführliches Exposé! Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 26451030 - 55758 Breitenthal

Ausstattung und Details

Highlights dieser Immobilie:
+ viel Wohnkomfort im Erdgeschoss: mit großem Küchen-Essbereich mit Zugang zum Garten
+ moderne Kulinarik: moderne Einbauküche
+ Herzstück Kachelofen: Traditionelle Gemütlichkeit und behagliche Wärme
+ Flexibilität: drei vielseitige Zimmer (inkl. Durchgangszimmer zum Garten) im Erdgeschoss
+ 2 modernesTageslicht-Duschbäder
+ maximale Freiheit: Weitläufiges Grundstück mit viel Privatsphäre und Garten-Paradies
+ großes Carport: reichlich Platz für PKW oder Wohnmobil
+ 2 kleinere Garage
+ 2 überdachte PKW-Stellplätze
+ XL-Gartenhaus: Ideal als Werkstatt, Atelier oder für Hobbys nutzbar
+ viel Platz zum Atmen: Ideal für große Familien oder Paare mit Platzbedarf
+ Photovoltaikanlage auf der rechten Seite des Hauses
Raumaufteilung dieser Immobilie:
Erdgeschoss:
1 Eingangsbereich / Flur
1 Küchen-Essbereich
1 Zwischenflur mit Treppe zum Obergeschoss
1 Tageslicht-Duschbad
1 kleiner Abstellraum
3 weitere Zimmer (davon 1 Durchgangszimmer)
Obergeschoss:
1 kleiner Flurbereich
1 Wohn-Essbereich mit Abstellraum
1 Zwischenflur
2 Zimmer (1 Zimmer mit Balkon)
1 Tageslicht-Duschbad
1 kleines Gäste-WC
Kellergeschoss:
diverse Kellerräume
Ausserhalb des Hauses:
großes Carport links vom Haus
kleinere überdachte Stellfläche für 2 PKWs
großer eingezäunter Garten hinter dem Haus und große Grünfläche gleich neben dem Haus

Objektnummer: 26451030 - 55758 Breitenthal

Alles zum Standort

Dieses Haus befindet sich in Breitenthal, einer Ortsgemeinde im Landkreis Birkenfeld in Rheinland-Pfalz. Der Ort liegt mitten im Hunsrück, nahe der Edelsteinstadt Idar-Oberstein:

Ortslage & Charakter:
Ruhige Wohnlage: Das Haus liegt am nordwestlichen Rand des Ortskerns. Es handelt sich um eine sehr ruhige Anliegerstraße, die von Einfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen geprägt ist.
Landschaftliche Einbettung: Breitenthal liegt in einem weiten Tal (daher der Name), umgeben von den bewaldeten Höhen des Hunsrücks. Die Adresse befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Wanderwegen und Naturpfaden.
Infrastruktur & Versorgung:
Grundversorgung: Breitenthal ist eine eher kleine Gemeinde (ca. 300 Einwohner). Direkt im Ort gibt es ein Dorfgemeinschaftshaus und ein reges Vereinsleben.
Einkaufen & Dienste: Größere Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Banken finden Sie in den nahegelegenen Orten Herrstein (ca. 3 km) oder Niederwörresbach (ca. 5 km).
Bildung: Ein Kindergarten befindet sich im benachbarten Niederwörresbach, die Grundschule im etwa 9 km entfernten Kempfeld.
Verkehrsanbindung:
Straße: Über die nahegelegene L160 ist man gut an das regionale Straßennetz angebunden.
Idar-Oberstein: ca. 13 km (ca. 15 Min. Fahrzeit).
Kirn: ca. 14 km (ca. 15–20 Min. Fahrzeit).
ÖPNV: Es bestehen Busverbindungen (RNN) in Richtung Herrstein und Idar-Oberstein, die vor allem auf den Schüler- und Berufsverkehr abgestimmt sind. Der nächste größere Bahnhof befindet sich in Kirn oder Idar-Oberstein (Anschluss an die Nahetalbahn Richtung Mainz/Frankfurt oder Saarbrücken).

Freizeit & Tourismus:
Wandern & Natur: Der Ort liegt im EdelSteinLand. Bekannte Wanderwege wie der Mittelalterpfad (Traumschleife) bei Herrstein oder der Saar-Hunsrück-Steig verlaufen in der direkten Umgebung.
Kultur: Das historische Ortsbild von Herrstein mit seinen Fachwerkhäusern ist nur einen Katzensprung entfernt.

Zusammenfassung: Die Lage ist ideal für Menschen, die das ruhige, ländliche Leben im Hunsrück suchen, aber dennoch die Nähe zu den Zentren Idar-Oberstein und Kirn schätzen.

Objektnummer: 26451030 - 55758 Breitenthal

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: 26451030 - 55758 Breitenthal

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