Kirschweiler

Zwei eigenständige Hälften mit großem Grundstück , Grillhaus & Garagen

Objektnummer: 26451031



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 216 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1075 m²

Objektnummer: 26451031 - 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: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	26451031
Wohnfläche	ca. 216 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1900
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	279.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.05.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	343 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Die Immobilie



Objektnummer: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Grundrisse





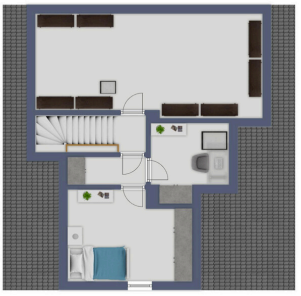












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Ein erster Eindruck

In der gefragten und idyllischen Nationalpark-Gemeinde Kirschweiler, direkt vor den Toren der Edelsteinstadt Idar-Oberstein, erwartet Sie eine absolute Seltenheit auf dem Immobilienmarkt. Dieses großzügige, insgesamt 1.075 m² große Grundstück bietet Ihnen nicht nur ein neues Zuhause, sondern gleich zwei Wohnhäuser mit je ca. 128 m² (links) und ca. 88 m² (rechts) mit unzähligen Nutzungsmöglichkeiten – und das Beste daran: Einzug ist sofort möglich!

Schon beim Befahren des Eigentums wird klar, dass Platzmangel hier ein Fremdwort ist. Eine große, einladende Auffahrt führt Sie direkt zu einer massiven Doppelgarage hinter den Häusern und bietet darüber hinaus außergewöhnlich viele Parkmöglichkeiten. Egal ob für den eigenen Fuhrpark, die Fahrzeuge von Gästen, ein Wohnmobil oder einen Anhänger – hier findet jedes Fahrzeug mühelos seinen Platz.

Die beiden eigenständigen Häuser eröffnen Ihnen maximale Flexibilität für Ihre Lebensplanung. Nutzen Sie das gesamte Ensemble als großzügiges Mehrgenerationenprojekt, um die Familie nah bei sich zu haben, oder kombinieren Sie Arbeiten und Wohnen perfekt unter zwei getrennten Dächern. Auch für clevere Kapitalanleger oder zur Refinanzierung ist dieses Angebot ein echter Glücksgriff: Bewohnen Sie einfach ein Haus selbst und vermieten Sie das zweite Objekt, um sich ein sicheres, monatliches Zusatzeinkommen zu sichern.

Hinter den Gebäuden eröffnet sich eine wahre Oase der Ruhe. Die große Grünfläche hinter dem Haus bietet viel Freiraum: Hier können Kinder unbeschwert spielen, Haustiere nach Herzenslust toben oder Hobbygärtner ihre eigenen Ideen verwirklichen. Es ist der perfekte Ort für entspannte Grillabende und sonnige Nachmittage.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit in einer der beliebtesten Gemeinden der Region. Drehen Sie einfach den Schlüssel um, ziehen Sie ohne lange Wartezeiten ein und gestalten Sie sich Ihr individuelles Wohnglück in Kirschweiler!

Das linke Haus wurde 2006-2008 umfangreich modernisiert. Durch die schöne, alte Holztür betreten Sie den zentralen Flur. Links gelangen Sie in den einladenden, offen Wohn-Essbreich. Gleich neben dem Essbereich befindet sich eine Küche in der Sie genügend Platz haben, um sich Ihre Traumküche aufzustellen. Durch die Küche haben Sie Zugang zum modernen Tageslicht-Duschbad und den Hauswirtschaftsraum. Hier befindet sich auch ein direkter Zugang zu hinter dem Haus bzw. dem Garten und den Garagen. Diese Ebene wird abgerundet durch ein weitere Zimmer rechts von der Eingangstür, das als weiteres Schlafzimmer, Gäste-Zimmer oder Home Office genutzt werden kann. Die alte Holztreppe hinauf gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier befinden

sich zwei weitere (Schlaf-) Zimmer und ein modernes Tageslicht-Familienbadezimmer.

Das rechte Haus hat eine kleinere Wohnfläche von ca. 88 m², die aber noch erweitert werden könnte. Hier erwartet Sie im Erdgeschoss ein Zimmer, das flexibel genutzt werden kann, z.B. Home Office und ein Hauswirtschaftsraum, der Ihnen ebenfalls Zugang zum Garten und der Doppelgarage bietet. Über die schöne Marmortreppe gelangen Sie ins eigentliche Wohngeschoss. Hier befindet sich das große Wohn-und Esszimmer, die große Wohnküche, ein Tageslicht-Badezimmer und ein weiteres Zimmer, z.B. Schlafzimmer. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, davon ist ein Zimmer nicht beheizt.

Machen Sie sich selbst ein Bild von Ihrem doppelten Wohnglück!
Man muss dieses großzügige Grundstück, die weite Auffahrt und die grüne Oase hinter dem Haus einfach live erlebt haben. Schnappen Sie sich Ihre Familie und besichtigen Sie dieser direkt vor Ort. Einzug ist sofort möglich!

Kontaktieren Sie uns noch heute für Ihren Wunschtermin – wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Ausstattung und Details

Highlights dieses Immobilien-Ensembles:
+ zwei eigenständige Wohnhäuser
+ Leerstand: sofortiger Einzug und Nutzung nach vollständiger Kaufpreiszahlung möglich
+ vielseitige Nutzungskonzepte denkbar
+ großer Garten mit Grillhaus
+ zentrale Lage in Kirschweiler
+ u.v.m. ...

Raumaufteilung dieses Immobilien-Ensembles:
Linkes Haus:
Erdgeschoss:
1 großes Zimmer, z.B. Gästezimmer, Büro oder weiteres Schlafzimmer
1 großes Wohn-Esszimmer
1 Küche (ohne Einbauküche)
1 Tageslicht-Duschbad
1 Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Garten
1 Flur
Obergeschoss:
2 Schlafzimmer
1 Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Badewanne
1 Flur
Dachgeschoss:
ausbaufähig
Untergeschoss:
1 Heizungsraum
Rechtes Haus:
Erdgeschoss:
1 Eingangsbereich
1 großes Zimmer, z.B. Büro oder weiteres Schlafzimmer
1 Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Garten
1 Zwischenflur
Obergeschoss:
1 Wohn-Esszimmer
1 Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Badewanne
1 Küche mit Essbereich
1 Schlafzimmer
1 Flur
Dachgeschoss:
1 Schlafzimmer
1 unbeheiztes Zimmer

1 ausbaufähiger Teil
Untergeschoss:
1 Kellerraum
Außerhalb dieses Ensembles:
2 Garagen
1 Grillhütte
Energieausweis Schulstraße 3:
Art des Energieausweises: Bedarfsausweis
Energieausweis erstellt am: 04.05.2026
Energieausweis gültig bis: 03.05.2036
Endenergiebedarf: 332,3 kWh/(m²a).
Wesentlicher Energieträger für die Heizung: Öl
Baujahr des Gebäudes: 1900
Energieeffizienzklasse: H

Objektnummer: 26451031 - 55743 Kirschweiler

Alles zum Standort

Kirschweiler präsentiert sich als eine Gemeinde, die den Spagat zwischen traditionsreicher Geschichte und moderner Lebensqualität perfekt meistert. Ob Sie die Lage als ruhigen Lebensmittelpunkt im Grünen für sich entdecken oder als strategischen Standort innerhalb der wirtschaftlich stabilen Edelsteinregion bewerten – der Ort bietet für jedes Vorhaben das passende Fundament.

Gelegen an der renommierten Deutschen Edelsteinstraße, profitieren Sie hier entweder von der unmittelbaren Nähe zum Nationalpark Hunsrück-Hochwald, der als Paradies für Wanderer und Outdoor-Begeisterte gilt, oder von der direkten Anbindung an das wirtschaftliche Zentrum Idar-Oberstein. Die Lage erlaubt es, die Vorzüge einer dörflichen Gemeinschaft zu genießen, während alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Fachärzte, weiterführende Schulen und großflächiger Einzelhandel, im nur ca. 8 km entfernten Mittelzentrum schnell erreichbar sind.

In Kirschweiler entscheiden Sie sich für eine Umgebung, die entweder als erholsamer Rückzugsort vom stressigen Arbeitsalltag dient oder durch ihre gute infrastrukturelle Erschließung punktet. Mit einer fußläufig erreichbaren Bushaltestelle ist die Gemeinde optimal an den regionalen Personennahverkehr angebunden, sodass Sie wahlweise auf das Auto verzichten oder die gut ausgebauten Straßenverbindungen in die umliegenden Städte nutzen können.

Der Ort besticht durch sein gepflegtes Erscheinungsbild und eine gesunde soziale Struktur. Dies macht Kirschweiler entweder zu einem idealen Ort für Familien, die ihre Kinder in einer sicheren und naturnahen Umgebung aufwachsen sehen möchten, oder zu einem attraktiven Ziel für Kapitalanleger, die auf die Beständigkeit und den hohen Freizeitwert einer Region setzen, die Tourismus und Handwerk erfolgreich vereint.

Hier investieren Sie nicht nur in einen Punkt auf der Landkarte, sondern in eine Lebensweise – wahlweise als Ort der Entschleunigung oder als Teil einer aufstrebenden Region mit Zukunftspotenzial.

Objektnummer: 26451031 - 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: 26451031 - 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