Kinderbeuern

NEUER PREIS:Freiraum für Ihre Träume: Viel Platz zum Leben, Lachen und Gestalten!

Objektnummer: 26451035



KAUFPREIS: 95.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 457 m^2

Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

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

Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

Auf einen Blick

Objektnummer	26451035
Wohnfläche	ca. 110 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	95.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	28.06.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	349.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

Die Immobilie





Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

Die Immobilie





Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

Die Immobilie





Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

Die Immobilie

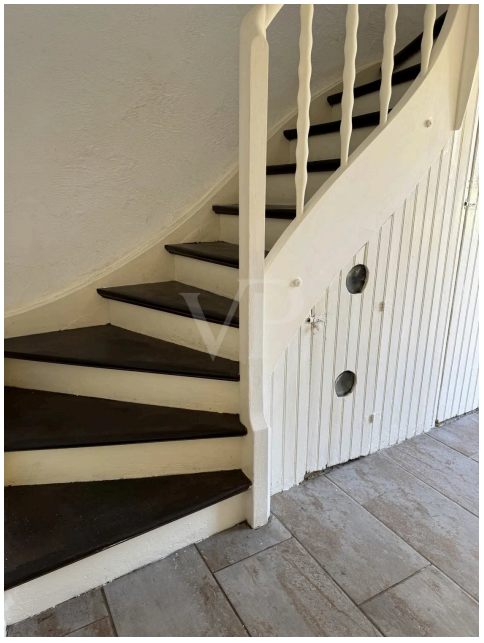




Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

Die Immobilie





Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

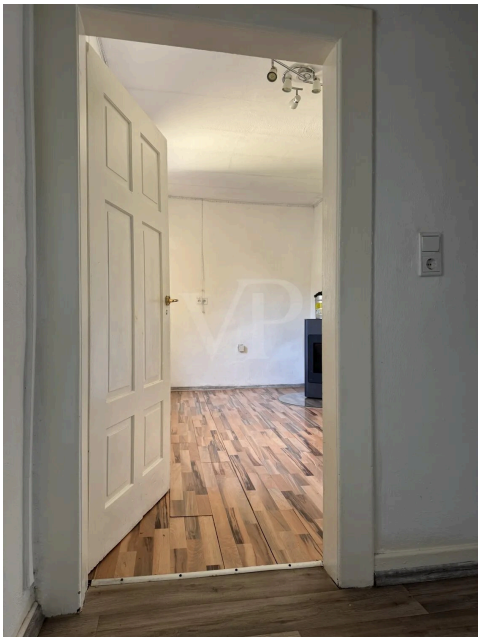
Die Immobilie





Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

Die Immobilie





Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

Die Immobilie

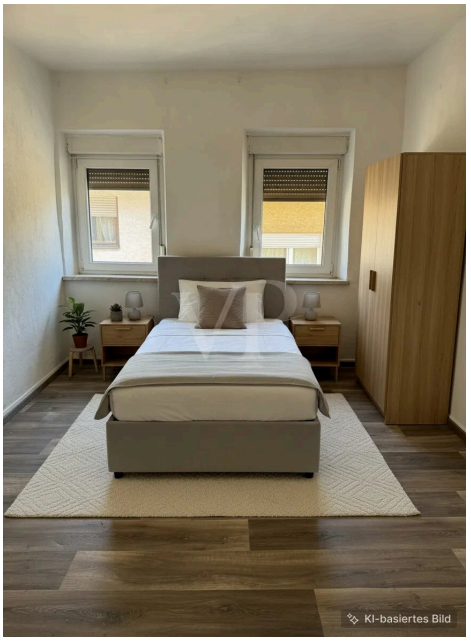




Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

Die Immobilie





Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

Die Immobilie





Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

Die Immobilie





Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

Die Immobilie





Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

Die Immobilie





Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

Die Immobilie





Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

Die Immobilie





Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

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: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1900 errichtete Einfamilienhaus verbindet den soliden Charakter der Jahrhundertwende mit einem durchdachten, großzügigen Raumangebot auf drei Etagen und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 110 m² vielseitige Entfaltungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Freiberufler. Ob als charmante Erstimmobilie für den Start ins Eigenheim oder als gemütliches Ferienhaus zum Entschleunigen – dieses Objekt passt sich flexibel Ihren Lebensplänen an.

Beim Betreten der Immobilie im Erdgeschoss öffnet sich ein einladender Flurbereich, von dem aus man direkt zur Terrasse und in den Garten gelangt. Auf der linken Seite des Eingangs befindet sich ein helles Büro, das sich ideal für das Homeoffice eignet, ohne die Privatsphäre des restlichen Hauses zu stören. Auf der rechten Seite liegt das großzügige Esszimmer, das dank eines eigenen, traditionellen Holzofens das gemütliche Herzstück für gemeinsame Familienessen bildet. Die angrenzende Küche ist bereits voll funktionsfähig mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich ein helles Tageslicht-Duschbad, dem ein praktischer Bereich mit allen notwendigen Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner vorgelagert ist. Ein clever genutzter, kleiner Abstellraum unter der Treppe sorgt für zusätzlichen Stauraum im Alltag.

Über die Treppe gelangt man in das Obergeschoss, welches ganz im Zeichen des gemütlichen Beisammenseins und der Entspannung steht. Der zentrale Flur verbindet hier alle Räume. Das großzügige Wohnzimmer lädt zu gemütlichen Abenden ein und ist mit einem zweiten Holzofen ausgestattet, der in der kalten Jahreszeit für eine wohlige und behagliche Wärme im gesamten Stockwerk sorgt. Ein geräumiges Elternschlafzimmer sowie ein flexibel nutzbares Gästezimmer, welches hinter dem Wohnzimmer liegt und alternativ auch hervorragend als Kinder- oder Hobbyzimmer eignet, komplettieren diese Etage.

Das Dachgeschoss erweitert das Platzangebot nochmals und eignet sich perfekt als separater Bereich für Kinder oder Jugendliche. Hier stehen zwei gemütliche Schlafzimmer unter charmanten Dachschrägen zur Verfügung. Ein weiterer kleiner Abstellraum auf dieser Ebene bietet idealen Platz für Koffer, Weihnachtsdekoration oder Haushaltsutensilien und sorgt so für Ordnung im Haus.

Der Außenbereich der Immobilie präsentiert sich auf einem insgesamt 457 m² großen Grundstück, das eine perfekte Balance aus hoher Lebensqualität und überschaubarem Pflegeaufwand bietet. Direkt vom Erdgeschoss-Flur aus betritt man die einladende, befestigte Terrasse, die mit einer integrierten Markise optimalen Sonnenschutz an heißen Sommertagen bietet. Der angrenzende, grüne Garten lädt zum Spielen, Gärtnern und Verweilen im Freien ein. Ein hübsches Gartenhäuschen bietet

ausreichend Platz für Gartengeräte und Outdoormöbel, (während das eigene Fahrzeug sicher in der dazugehörigen Garage geparkt werden kann.) Ein besonderes Extra ist der direkt vom Garten aus zugängliche, kleine Nebenbereich, der wertvolle zusätzliche Stellfläche für Kaminholz, Fahrräder oder Werkzeuge bereithält.

Zusammenfassend überzeugt dieses historische Schmuckstück aus dem Jahr 1903 durch seine gelungene Raumvielfalt, die gemütlichen Akzente der Holzöfen und die attraktive, naturnahe Lage in Kinderbeuern – ein ideales neues Zuhause mit viel Potenzial.

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

Kontaktieren Sie uns jetzt für einen gemeinsamen Besichtigungstermin vor Ort! Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

Ausstattung und Details

Highlights dieser Immobilie:
+ da dieses Haus nicht vermietet ist, können Sie sie nach kompletter Kaufpreiszahlung direkt nutzen
+ alte Holztüren und Treppen
+ einfach Einbauküche bereits vorhanden
+ Nebengebäude vielseitig nutzbar
+ noch Ausbaupotenzial in der Scheune
+ großer Garagenanteil in der Scheune
+ große Terrasse
+ große Grünfläche hinter dem Haus
+ u.v.m....

Raumaufteilung dieser Immobilie:
Erdgeschoss:
1 kleine Zimmer (ideal als Garderobe oder kleines Büro)
1 Zimmer (z.B. ideal als Esszimmer)
1 Tageslicht-Duschbad mit Anschlüsse für Waschmaschine
1 Küche mit EBK
1 Flur mit Zugang zu Terrasse & Gartn
1 kleiner Abstellraum unter der Treppe
Obergeschoss:
1 Durchgangszimmer (ideal als Wohnzimmer)
2 weitere Zimmer
1 Flur
Dachgeschoss:
1 kleiner Abstellraum
2 Schlafzimmer
Im Außenbereich:
1 Garage
1 Terrasse
Garten
kleines Nebengebäude im Garten

Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Ortsgemeinde Kinderbeuern, eingebettet in die malerische Naturlandschaft des Alftals am Rande der Vulkaneifel und unweit der Weinregion Mittelmosel. Kinderbeuern zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche und naturnahe Lage aus, die einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür bietet – ideal für Spaziergänge, Radtouren und Ausflüge ins Grüne. Trotz dieser ländlichen Idylle müssen Bewohner nicht auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten: Im Ort selbst und im direkt angrenzenden Partnergemeinde-Kern Hetzerath/Bausendorf finden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, eine Grundschule sowie ein Kindergarten, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Ein ganz besonderer Pluspunkt ist die erstklassige Verkehrsanbindung der Gemeinde. Über die nahegelegene Bundesstraße B53 und den Anschluss an die Autobahn A1 (Schnittstelle Wittlich/Wengerohr) sind größere Wirtschaftszentren und Städte wie Wittlich, Trier oder auch das Großherzogtum Luxemburg in kurzer Zeit erreichbar. Zudem sorgt der nahegelegene Bahnhof im Nachbarort Bengel für eine komfortable Anbindung an das Schienennetz. Hier verbindet sich das Beste aus zwei Welten: das entspannte, sichere Leben in einer intakten Dorfgemeinschaft und die schnelle Erreichbarkeit urbaner Zentren.

Objektnummer: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

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: 26451035 - 54538 Kinderbeuern

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