Rinzenberg

# Gestalten Sie Ihr Traumhaus: Viel Platz, große Ausbaureserven und Natur pur nahe Birkenfeld!

*Objektnummer: 26451048*




KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1250 m²

Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg


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

Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26451048 |
| Wohnfläche | ca. 150 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1973 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 359.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 30.03.2036 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 286.4 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1973 |

Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Die Immobilie






Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Die Immobilie






Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Die Immobilie






Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Die Immobilie






Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

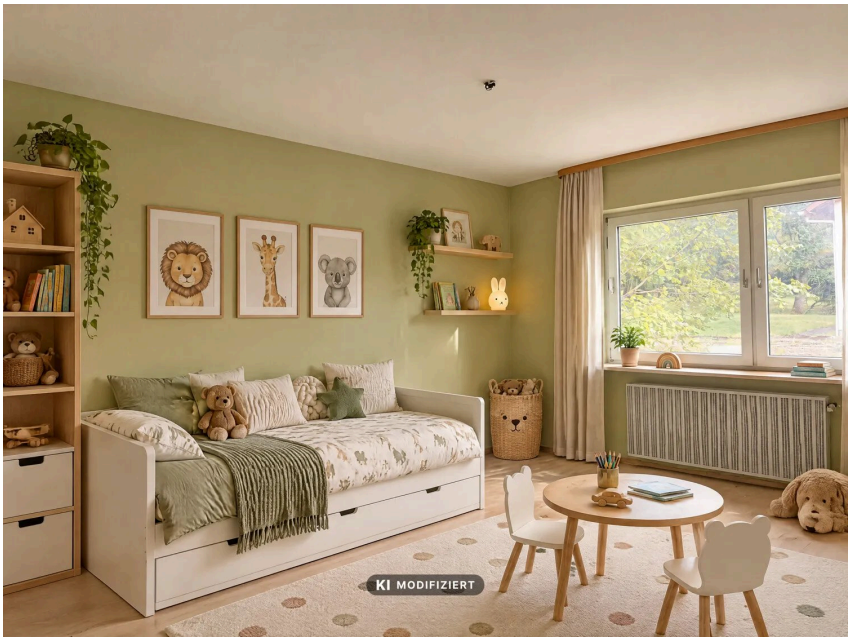
# Die Immobilie






Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Die Immobilie






Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Die Immobilie






Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Die Immobilie






Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Die Immobilie






Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Die Immobilie






Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# 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: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1973 erbaute, freistehende Einfamilienhaus in Rinzenberg ist ein wahres Raumwunder und bietet das ideale Zuhause für junge Familien mit Haustieren, die den Traum vom Wohnen nahe der Natur mit einer hervorragenden Infrastruktur verbinden möchten. Auf einem ca. 1.250 m² großen Grundstück gelegen, stehen Ihnen und Ihren Liebsten aktuell ca. 150 m² Wohnfläche sowie beeindruckende Ausbaureserven zur Verfügung, die viel Platz für das gemeinsame Familienleben, spielende Kinder und tobende Vierbeiner bieten.

Das Herzstück der Immobilie befindet sich im Obergeschoss, welches als Hauptwohnebene konzipiert ist. Beim Betreten des weitläufigen Wohn- und Esszimmers von ca. 37 m² fällt sofort die lichte, einladende Atmosphäre auf, die durch den integrierten Kamin um eine besonders behagliche Note für gemütliche Familienabende ergänzt wird. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den großen Balkon, der aufgrund seiner durchdachten Bauweise zugleich die Funktion einer vollwertigen Terrasse übernimmt und einen direkten Zugang in den weitläufigen Garten bietet – ideal, damit Kinder und Haustiere geschützt im Grünen spielen können. Unmittelbar an den Essbereich schließt sich die Küche an, die kurze Wege im Alltag garantiert. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit eigenem Ausgang in den Garten, wodurch schmutzige Pfoten oder Stiefel nach einem Waldspaziergang gar nicht erst im Wohnbereich landen. Das Raumangebot im Obergeschoss wird durch drei gut bemessene Schlafzimmer komplettiert, von denen eines über einen eigenen Zugang zum Balkon verfügt. Für den täglichen Komfort in der Morgenroutine sorgen zwei voll ausgestattete Tageslichtbadezimmer: Während das eine Bad mit einer Dusche ausgestattet ist, bietet das zweite Badezimmer sowohl eine Entspannungsmöglichkeit in der Badewanne als auch eine zusätzliche Dusche.

Erhebliches Zukunftspotenzial verspricht das Dachgeschoss des Hauses, das sich über eine beeindruckende Grundfläche von ca. 100 m² erstreckt. Neben einer weitläufigen Ausbaureserve stehen hier bereits zwei voll ausgebaute Zimmer bereit, wovon eines über einen eigenen Zugang zu einem weiteren Balkon verfügt und sich hervorragend als ruhiges Homeoffice, Gästebereich oder Jugendreich eignet.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen zudem vielfältige Nutzflächen zur Verfügung. Neben diversen Abstellräumen für Vorräte und Haushaltsgeräte befindet sich hier ein großer, bislang nicht ausgebauter Bereich von ca. 70 m², der vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für ein Spielzimmer, einen Hobbyraum, eine Werkstatt oder eine Einliegerwohnung bietet.
Ein wesentliches Komfortmerkmal im Familienalltag ist die im Erdgeschoss integrierte Garage von ca. 40 m², von der aus Sie und Ihre Einkäufe stets direkt und

witterungsgeschützt ins Innere des Hauses gelangen.

Neben der soliden Bausubstanz und den flexiblen Entfaltungsmöglichkeiten überzeugt die Immobilie vor allem durch ihre familienfreundliche Lage. In Rinzenberg wohnen Sie absolut idyllisch und naturnah mit zahllosen Auslauf- und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung an das nahegelegene Birkenfeld (Nahe): Ob Kindergärten, Grundschulen, das Gymnasium oder diverse weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung – alle wichtigen Anlaufstellen für ein entspanntes Familienleben sind in wenigen Minuten erreichbar.

Wichtige Hinweise:
Zur Veranschaulichung und Gestaltung wurden in diesem Exposé teilweise KI-generierte Bilder verwendet.
Das Haus ist momentan noch teilweise eingerüstet.

Vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dem Potenzial dieses Familiendomizils überzeugen. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Ausstattung und Details

Highlights dieses Hauses:
+ Traumgrundstück mit direkten Zugang zum Wald: ca. 1.250 m² groß – ideal für Kinder, Haustiere & Gartenliebhaber
+ Wohnbereich mit Kamin: großer Wohn-/Essbereich mit Kamin und Zugang zum Balkon/Terrasse.
+ enorme Ausbaureserve: Entwicklungspotenzial auf ca. 100 m² Grundfläche im Dachgeschoss
+ vielseitiges Erdgeschoss: großer, flexibel nutzbarer Bereich (für Hobby, Werkstatt, Fitness oder Einliegerwohnung) sowie Vorrats- und Abstellräume
+ witterungsgeschützt: integrierte Garage im Erdgeschoss mit direktem Zugang ins Haus
+ naturnahe Lage: Rinzenberg – viel Grün, Ruhe und Auslaufmöglichkeiten direkt vor der Haustür
+ perfekte Schulanbindung: kurze Wege nach Birkenfeld (Nahe) mit Gymnasien und diversen weiterführenden Schulen
+ u.v.m...
Raumaufteilung dieser Immobilie:
Erdgeschoss:
2 ausbaufähige Räume
+ diverse Abstellräume
Obergeschoss:
1 Wohn-Esszimmer mit Zugang zum Balkon
1 Küche mit Zugang zum Garten
3 Schlafzimmer,1 mit Zugang zum Balkon
1 HWR
2 Tageslicht-Badezimmer
Dachgeschoss:
+ Ausbaureserve
+ 1 weiteres Zimmer mit Zugang zu einem Balkon
Aussenbereich:
Vorgarten mit großer Auffahrt
Gartenbereich hinter dem Haus mit direkten Zugang zum Wald

Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# Alles zum Standort

Rinzenberg ist eine idyllische Ortsgemeinde im Landkreis Birkenfeld in Rheinland-Pfalz, die durch ihre ruhige, naturnahe Lage, ihre Einbettung in den Nationalpark Hunsrück-Hochwald und ihre freundliche Dorfgemeinschaft besticht. Das Dorf liegt malerisch inmitten der Wald- und Hügellandschaft des Hochwaldes und bietet somit einen idealen Rückzugsort für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Die direkte Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren über Premiumwanderwege und durch unberührte Natur ein – ein wahres Paradies für Familien und Hundebesitzer.

Rinzenberg zeichnet sich durch seinen charmanten, ländlichen Charakter aus. Geprägt von gepflegten Anwesen, viel Grün und der Nähe zu historischen Stätten der Region, verbindet der Ort ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Anbindung an das nur wenige Autominuten entfernte Mittelzentrum Birkenfeld (Nahe). Diese unmittelbare Nähe zur Kreisstadt stellt sicher, dass Bewohner trotz der naturnahen Wohnlage im Alltag auf keinerlei Komfort verzichten müssen.

Für den täglichen Bedarf stehen in Birkenfeld zahlreiche Supermärkte und Vollversorger wie REWE, Edeka, ALDI oder LIDL bereit, ergänzt durch Drogerien, Bäckereien, Bau- und Fachmärkte sowie regionale Hofläden. Auch die medizinische Versorgung ist bestens abgedeckt: Neben einer hohen Dichte an Allgemeinmedizinern, Zahnärzten, Kinder- und Fachärzten sowie mehreren Apotheken stellt das Elisabeth-Krankenhaus in Birkenfeld die umfassende medizinische Betreuung der gesamten Familie sicher.

Familien profitieren zudem von einer lückenlosen Bildungslandschaft in der direkten Umgebung. Kindergärten und die zuständige Grundschule befinden sich in den umliegenden Nachbarorten sowie in Birkenfeld und sind durch den regulären Schulbusverkehr bequem erreichbar. Für den weiteren Bildungsweg bietet das nahegelegene Birkenfeld mit seinem renommierten Gymnasium, der Realschule plus sowie berufsbildenden Schulen alle weiterführenden Schulformen vor Ort. Mit dem zukunftsweisenden Umwelt-Campus Birkenfeld beherbergt die Region darüber hinaus sogar einen bekannten Hochschulstandort.

Die Gemeinschaft in Rinzenberg selbst ist geprägt von Zusammenhalt, Nachbarschaftlichkeit und einem aktiven Vereinsleben. Traditionelle Feste und gemeinsame Aktivitäten stärken das Miteinander und bieten Einheimischen wie Neubürgern eine herzliche Atmosphäre zum Wohlfühlen. Insgesamt ist Rinzenberg ein wunderbarer Ort zum Wohnen und Entspannen für alle, die eine hohe Lebensqualität im Einklang mit der Natur suchen, ohne auf die erstklassige Infrastruktur der umliegenden Städte verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# 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: 26451048 - 55767 Rinzenberg

# 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