

## Einfamilienhaus in Baumholder

**Baumholder- ruhige Zentrums- lage, EFH  
mit sep. Einliegerwohnung**



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
www.schlapp-immobilien.de, E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. HS000363

### Einfamilienhaus

Verkauf: **125.000 €**

Ansprechpartner:  
Gudrun Steffes  
Telefon: 06501 6069607  
Mobil: 0177 2192166

55774 Baumholder  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1937	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Ofenheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

-----

Sie suchen ein größeres Wohnhaus in Baumholder ?

Dieses Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung wurde 1937 in Massivbauweise im Stadtkern von Baumholder errichtet.

Auf 2 Etagen bietet es insgesamt 180 qm Wohnfläche und weitere 116 qm Nutzfläche im Keller.

Das 2008/2009 sanierte Gebäude verfügt über 8 Zimmer und 2 Bäder im Haupthaus, sowie 2 weitere Zimmer plus ein Bad in der Einliegerwohnung.

Über 2 Stufen vor dem Hauseingang betritt man die Diele. Linker Hand befindet sich das geräumige Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer und der daneben liegenden großen Wohnküche.

Von dieser gelangt man zum rückwertigen Teil des Erdgeschosses.

Hier befindet sich das üppig dimensionierte Badezimmer mit Tageslicht und in einem weiteren kleinen Trakt ein Arbeitszimmer, sowie ein Schlafzimmer. Dieser Bereich kann auch als Büro genutzt werden, denn es verfügt über einen separaten Eingang, der direkt vom vor dem Haus liegenden Hof ins Gebäude führt.

In der Diele im Erdgeschoss befindet sich ein zweites, kleineres Badezimmer im Bereich der Haustreppe, die ins Obergeschoss führt.

Dort stehen ein Gäste WC und 3 geräumige Schlafzimmer zur Verfügung.

Der darüberliegende Speicher ist teilweise ausgebaut und bietet ein weiteres Zimmer, ist aber ansonsten noch nicht renoviert/saniert.

Die Freiflächen ums Haus sind durchgehend befestigt und bieten auf der linken Hausseite auch eine kleine Terrasse.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, erfüllt aber alle Voraussetzungen um daraus ein schmuckes Eigenheim mit reichlich Platz zu machen.

## Ausstattung

Die Ausstattung des Gebäudes wurde durch die Sanierung 2008/2009 auf den aktuellen Stand gebracht.

Die Elektroinstallation nebst Zählerschrank wurde erneuert und entspricht heutigem Standard.

Auch das Dach sowie die Fenster wurden erneuert, ein neues Badezimmer und eine Einbauküche eingerichtet.

Die Fenster werden durch Kunststoff Rollläden geschützt.

Das Gebäude befand sich nach der Sanierung in einem hervorragenden Zustand, ist aber durch Mieter renovierungsbedürftig zurückgelassen worden.

Inzwischen wurde es geräumt und kann sofort renoviert werden.

Die Böden sind teils mit PVC, Laminat oder Dielen ausgelegt, die Beheizung erfolgt über dezentrale Pelletöfen.

Am Haus befinden sich 2 PKW Stellplätze vor dem Büro/Arbeitsbereich, eine kleine Gartenterrasse befindet sich vor der Einliegerwohnung.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten im Detail:

EG:

1 Wohnzimmer

1 Esszimmer

1 Wohnküche

1 Gästebad

1 Hauptbadezimmer

1 Arbeitszimmer

1 Schlaf-/Arbeitszimmer

1 Diele

OG:

3 Schlafzimmer

1 Gäste WC

DG

1 Schlafzimmer

Einliegerwohnung:

1 Wohn-Essraum

1 Schlafzimmer

1 Badezimmer

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Gudrun Steffes

Tel.: +49 (0)6501 – 60 69 607

Mobil:+49 (0)177 – 21 92 166

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----  
**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

## **Lage**

Baumholder Zentrum - das ist der Standort dieses Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung.

Die kleine Stadt liegt zwischen Hunsrück und Nordpfälzer Bergland im Landkreis Birkenfeld in Rheinland-Pfalz.

Die Umgebung ist geprägt durch Felder, Wiesen und ausgedehnte Waldgebiete, allerdings ohne die ursprünglich zahlreich angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe, die es früher einmal gab.

Ca. 4600 Einwohner haben hier ihr Zuhause, die überwiegend durch die Verbindung zur großen amerikanischen Garnison Ihr Auskommen finden.

Baumholder gilt als Mittelzentrum, was bedeutet, dass die Stadt über entsprechende Einrichtungen verfügt, bzw. deren Dienstleistungen anbietet.

Dazu zählen ein Krankenhaus, Fachärzte, Apotheken und andere medizinische Dienstleister.

Eine gute Versorgung mit den "Gütern des täglichen Bedarfs" ist durch mehrere Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien selbstverständlich gewährleistet.

Diverse Geschäfte, Handwerksbetriebe oder Bankfilialen haben sich in der Stadt angesiedelt, dazu etliche Gewerbebetriebe aus allen Branchen.

Eine gut aufgestellte Gastronomie, Tourismus und Freizeitmöglichkeiten, sowie ein Badesee am Rande der Stadt, runden das vielfältige Angebot ab.

Kulturelle Angebote, soziale Kontakte und gesellschaftliches Miteinander wird durch eine Vielzahl an Vereinen ermöglicht.

Ein Schulzentrum mit Realschule Plus, eine Kita und die Grundschule sorgen für die Bildung der Kinder, eine Volkshochschule für die Weiterbildung der Großen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenso ausgezeichnet.

Ein Bahnhof für den Regionalverkehr mit Verbindung ins Rhein-Main Gebiet oder nach Saarbrücken, eine Autobahnauffahrt auf die A62 Kaiserslautern-Trier-Luxemburg in ca. 10 Kilometer Entfernung, eine gute Anbindung in die Region durch den ÖPNV und der in ca. 60 km Entfernung liegende Flughafen FFM-Hahn, ermöglichen ein schnelles Erreichen Ihrer Ziele.

Herzlich Willkommen in Baumholder

#### **Infrastruktur:**

Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

## **Courtage**

3,57% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Galerie



SB26 Edelstahl Kaminrohr



SB27 Zählerschrank

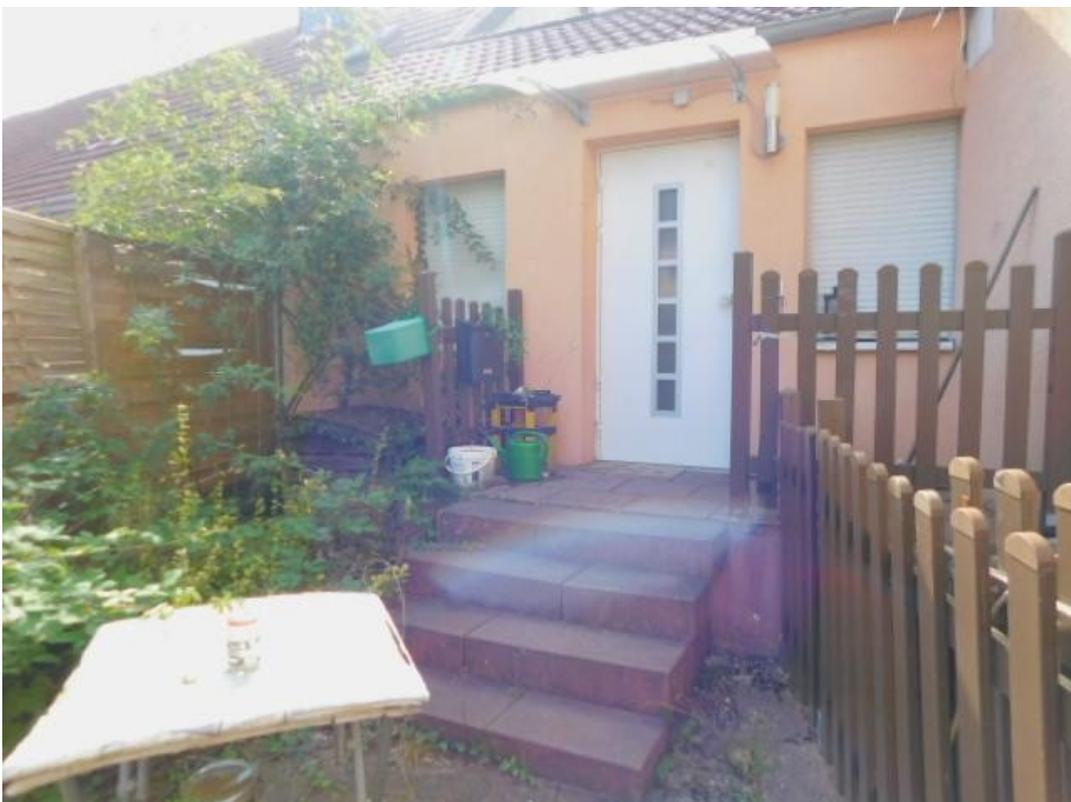


SB3 Ansicht mit ELW links

# Exposé - Galerie



SB4 Zugang zur ELW

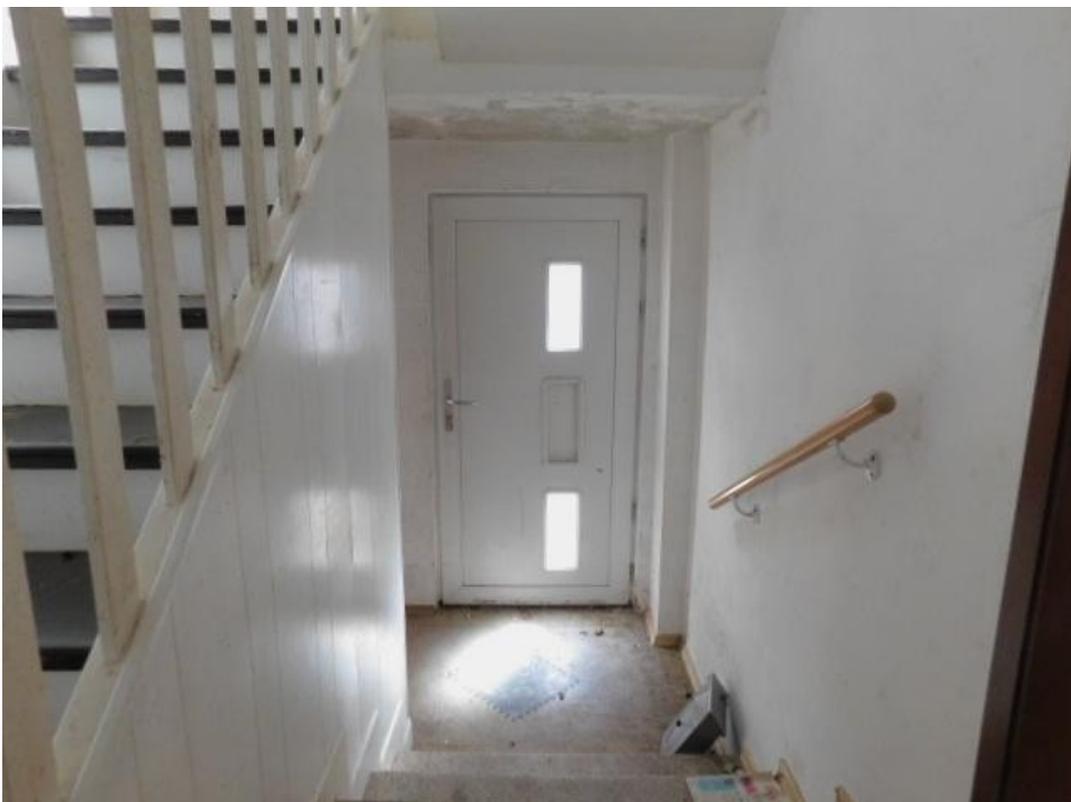


SB4-1 Zugang ELW

# Exposé - Galerie



SB5 Hauseingang Diele



SB5-1 Eingang

# Exposé - Galerie



SB7-1 Wohn-Essbereich



SB7-2 Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



SB8 Innenansicht Anbau rechts

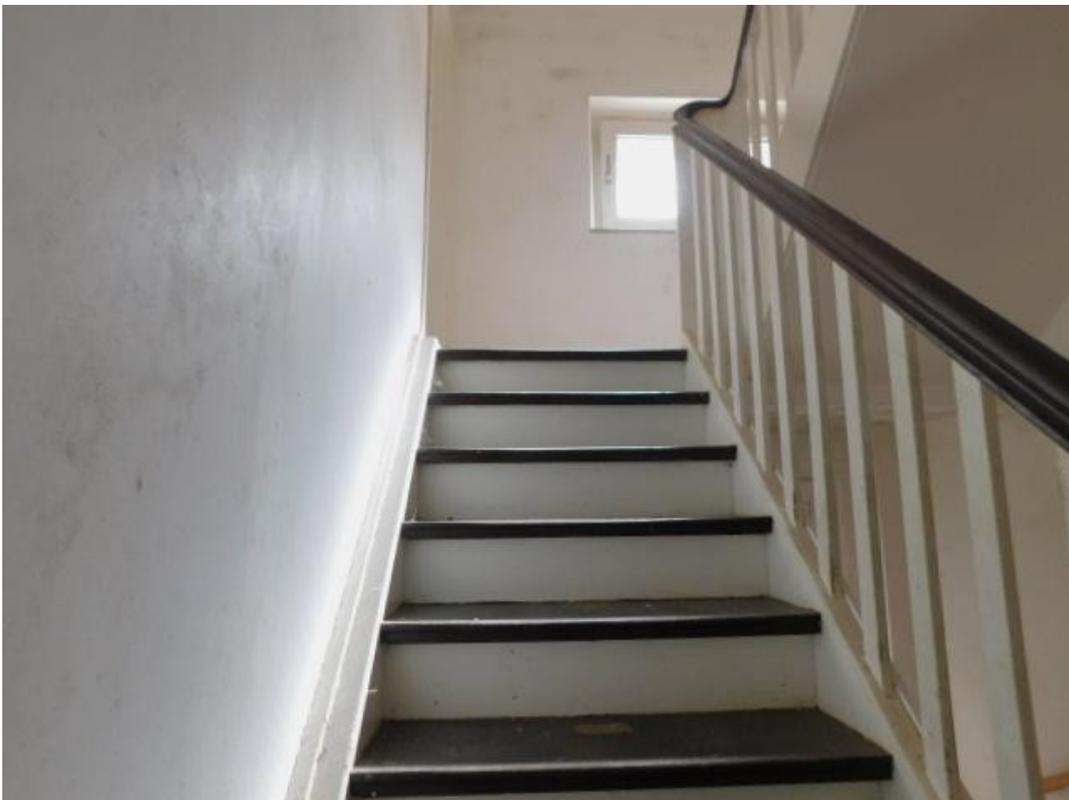


SB9 Küche

# Exposé - Galerie



SB10 Bad im EG



SB11 Aufgang zum OG

# Exposé - Galerie



SB12 Flur OG



SB13 Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



SB14 Schlafzimmer OG

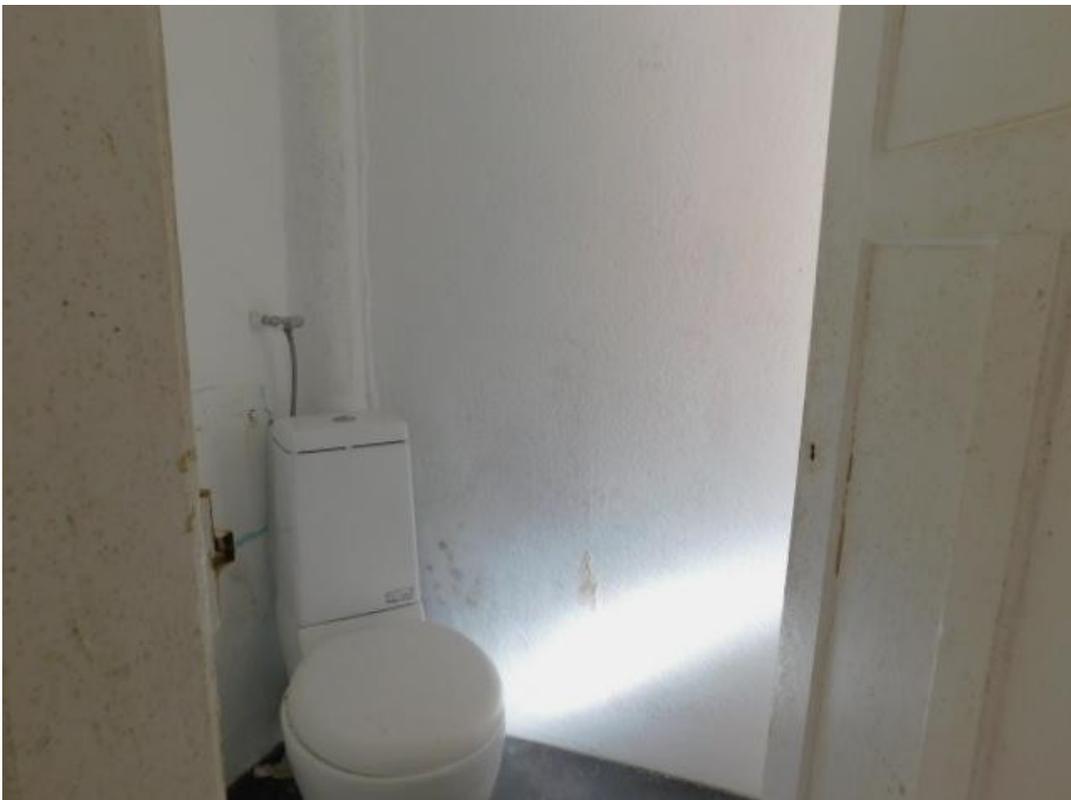


SB15 Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



SB16 Duschbad OG



SB17 Gäste WC OG

# Exposé - Galerie



SB19 Pelletofen OG



SB20 Speicher

# Exposé - Galerie



SB21 Speicher



SB22 Zugang Keller Innen

# Exposé - Galerie



SB23 Zugang Keller Außen



SB24 Kellerraum

# Exposé - Galerie



SB25 Kellerraum



SB28 neues Dach