

## Exklusives neuwertiges Traumhaus in Hirstein, perfekt für Familien, Mehrgenerationen oder Gewerbe !

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Freitext Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	399.000 €
IST Periode	Monat



### Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Haus aus dem Jahr 1999 ist die ideale Wahl für Familien, die viel Platz brauchen, für Mehrgenerationenwohnen oder für Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten. Mit 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit zwei abgeschlossenen Einheiten, bietet es ausreichend Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse!

Familien werden das großzügige Wohnzimmer mit Pelletofen lieben, das durch bodentiefe Fenster, die teilweise schallisoliert sind, viel Tageslicht bekommt und direkten Zugang zum schönen Garten mit Terrasse und Außenkamin bietet. Eine sehr funktionale helle Küche, ein großes Schlafzimmer, das ebenfalls Zugang zum Garten bietet, ein modern designtes Tageslichtbadezimmer mit Dusche und ein Gäste - WC runden das Erdgeschoss ab. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt für gemütliche Wärme. Der moderne, aber dennoch gemütliche Stil, zieht sich durch das gesamte Haus und sorgt für eine stilvolle, zeitlose Atmosphäre. Alleine das helle mit Granitplatten gebaute Treppenhaus wurde für die Ewigkeit gebaut.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	213 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	535 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Größe Balkon/Terrasse	10 m <sup>2</sup>
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1999
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verfügbar ab	08.02.2025



Sie verfügt über einen durchdachten Schnitt mit drei weiteren großen Zimmern mit Laminatboden, die je nach Bedarf zu einem Arbeits- oder Schlafzimmer genutzt werden können. Ein wunderschönes helles Badezimmer mit Eckbadewanne lädt zum Entspannen ein. So können mehrere Generationen unter einem Dach leben, ohne auf Privatsphäre zu verzichten.

Das Haus ist vollständig unterkellert. In der Etage befindet sich eine Waschküche, ein Heizungsraum, ein Vorratsraum, sowie ein weiterer Raum, der nach Ihren individuellen Wünschen gestaltet werden kann. Angeschlossen ist hier ebenfalls ein weiteres Badezimmer. Die große geflieste Garage mit elektrischem Garagentor bietet einen direkten Zugang zum Kellerbereich. Ein Carport, der seitlich am Haus angebaut ist, bietet zusätzlich eine überdachte Parkmöglichkeit, so dass ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

Auch der Außenbereich überzeugt! Die Terrasse und der gepflegte Garten schaffen eine Wohlfühloase für entspannte Stunden.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Selbstständige und Unternehmer profitieren von der Möglichkeit das Haus als Praxis, Kanzlei oder Geschäftsstandort zu nutzen. Die massive Bauweise, die hochwertige Ausstattung und die großzügigen Räume, bieten perfekte Bedingungen für eine Kombination aus Arbeiten und Wohnen. Das Haus ist bezugsfertig, lediglich die Fassade kann individuell gestaltet werden. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen - ob als Familie, für mehrere Generationen oder als Geschäftsstandort - und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung! Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor!.

## Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	143.00
Baujahr lt. Energieausweis	1999
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	OEL

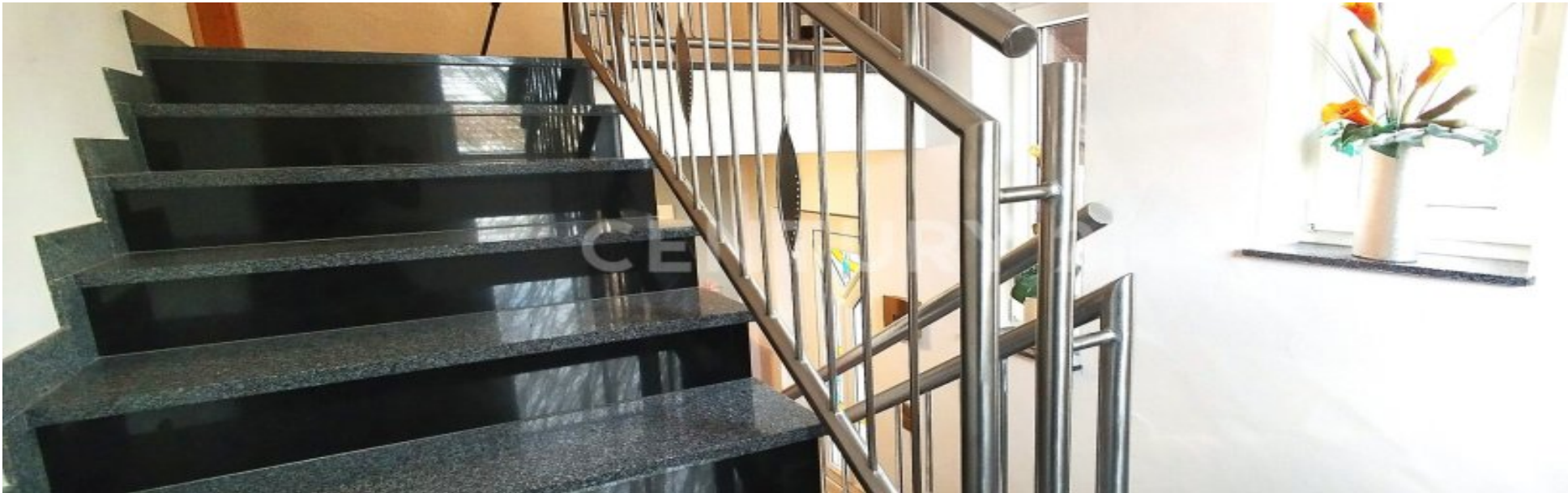


## Lage

### Lage:

Dieser rund 1.000 Einwohner zählende Ortsteil Hirstein ist der nördlichste Ort der Gemeinde Namborn. Hirstein gehörte zur Grafschaft Veldenz, das vom Herzogtum Pfalz-Zweibrücken beerbt wurde. Im Zuge der Französischen Revolution kam es zur Mairie Walhausen. Im April 1817 kam Hirstein als einziger Ort der heutigen Gemeinde Namborn zum Fürstentum Birkenfeld. 1937 wurde der Restkreis St. Wendel-Baumholder mit dem ehemaligen Fürstentum/Landesteil Birkenfeld zum neu gebildeten Kreis Birkenfeld - früher sogar einmal Teil des Grossherzogtums Oldenburg. Am 1. Januar 1974 wurde Hirstein in die Gemeinde Namborn eingegliedert. Eine Vielzahl von Vereinen bietet in Hirstein Möglichkeiten zur Freizeitbetätigung in jeder Richtung. Koordiniert wird die Arbeit der Ortsvereine durch einen Festausschuss, unter dessen Regie traditionell am

1. Adventswochenende ein grosser Weihnachtsmarkt stattfindet. Eine wichtige Bereicherung des Ortslebens ist der im Jahr 2000 fertiggestellte Kultursaal im Feuerwehrhaus.



B. ein Edeka Markt, eine Bäckerei, eine Bank, Bekleidungsgeschäfte, usw. und die 3 km Nähe zu St. Wendel bietet Ihnen alle Möglichkeiten zum Gesundheitswesen, sowie zu allen Schulen.

Verkehr:

Hirstein liegt an der Bundesstrasse B-41 und ist ca. 9 km entfernt von der Autobahn A 62..



## Ausstattung

- + Haus: Baujahr 1999, massiv gebaut
- + Grundstücksfläche: 535 m<sup>2</sup>
- + Wohnfläche: 213 m<sup>2</sup>
- + Nutzfläche: 130 m<sup>2</sup>
- + Zustand: Bezugsfertig, sehr hohes Niveau
- + Fenster: Kunststofffenster, weiß, 2 – fach verglast, teilweise 3 – fach verglast mit Schallschutz zur Hausvorderseite, aus dem Baujahr 1999
- + Böden: Hochwertige Fliesen im Erdgeschoss, Treppenhaus Granitstufen und Laminat im Dachgeschoss
- + Dach: Satteldach, mit Dämmung
- + Terrasse: Terrasse mit sehr schönem Garten vorhanden, Außenanlage mit Außenkamin
- + Heizung: Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Öl, Pelletofen im Wohnzimmer
- + Badezimmer: Im Erdgeschoss ist ein Badezimmer mit Dusche, im Obergeschoss ein Badezimmer mit Eckbadewanne vorhanden, es gibt ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss
- + Garage: Große Garage, gefliest, mit Zugang zum Haus im Kellerbereich
- + Carport: Zusätzlich zur Garage ist ein Carport vorhanden
- + Garten: Sehr schön angelegter Garten hinter dem Haus
- + Energieausweis: Liegt vor.



## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen zu diesem Haus einen 360 Grad Rundgang zur Verfügung. Stellen Sie Ihre Anfrage hier über das Portal, wir senden Ihnen den Link zum Rundgang und Sie können sich von Zuhause schon ein genaues Bild über das Haus verschaffen. Bei Gefallen finden wir auch schnell einen Termin zur Vor-Ort-Besichtigung.

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisskizzen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen.



Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.  
Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.  
Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage, setzen wir uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung zur Terminvereinbarung..





Das exklusive Wohnzimmer in Blickrichtung Essbereich



Das Wohnzimmer mit Blickrichtung Garten



Das Wohnzimmer mit wunderschönem Pelletofen



Der Essbereich mit Blickrichtung Flur und Treppenhaus



Das moderne Gäste WC im Erdgeschoss



Das modern designte Badezimmer im Erdgeschoss



Das Badezimmer im Erdgeschoss mit begehbare Dusche



Das Schlafzimmer im Erdgeschoss mit Zugang zum Garten



Das Schlafzimmer in Blickrichtung Flur



Der großzügige Flur im Dachgeschoss



Das gemütliche Arbeitszimmer im Dachgeschoss



Das Arbeitszimmer im Dachraum mit 2 großen Fenstern



Das erste Schlafzimmer im Dachgeschoss in Richtung Flur



Das erste Schlafzimmer im Dachgeschoss in Richtung Garten



Das zweite Schlafzimmer im Obergeschoss in Richtung Garten



Das zweite Schlafzimmer im Obergeschoss in Richtung Flur



Das Badezimmer im Obergeschoss mit Eckbadewanne



Das Designer - Badezimmer im Obergeschoss



Der Flur im Kellergeschoss



Brötje Heizung



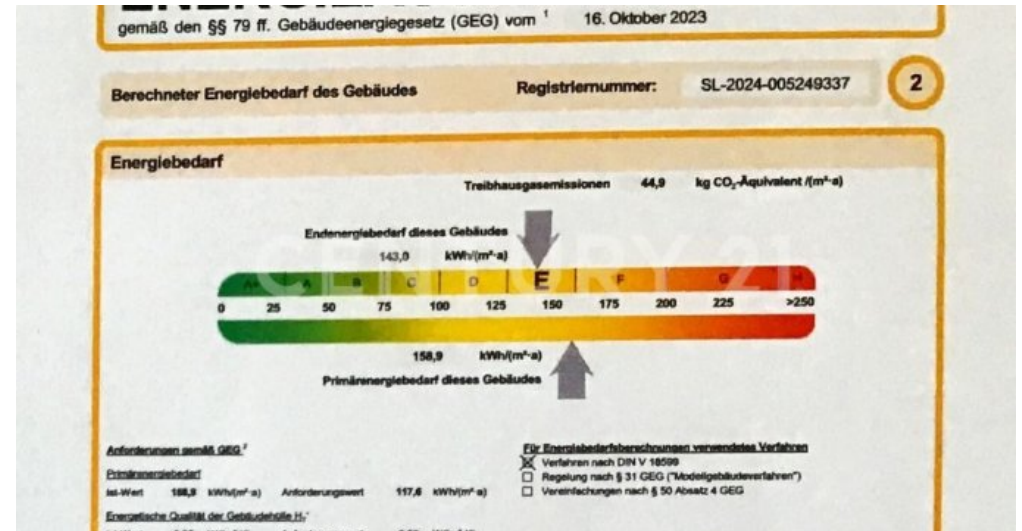
Der Heizungsraum



Die Waschküche im Kellergeschoss



Die große geflieste Garage mit Zugang zum Kellerbereich



Energieausweis



**CENTURY 21.**  
Deutschland  
Homes & Castles

**BEATRIX KONTER**  
**0151 - 46 41 40 97**  
- Immobilienmaklerin -

Sulzbachtalstraße 300  
66280 Sulzbach  
Festnetz: 0 68 97 - 777 0 711  
beatrix.konter@century21.de  
www.homes-castles.century21.de

Jedes CENTURY 21 Büro ist ein eigenständiges  
und selbstständiges Unternehmen.

Kontaktieren Sie mich - Ihre Maklerin

## Anbieter

CENTURY21  
Hafenstraße 5  
66111 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail

0170-3220979  
[christian.ammann@goodliving.ch](mailto:christian.ammann@goodliving.ch)