



KENSINGTON®

Finest Properties International

Einzigartige Residenz: Villa mit parkähnlichem Grundstück



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KHD_197	Stand vom:	07.02.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1910
Ort:	55758 Kempfeld / Wildenburg	Wohnfläche:	345,00 m ²
Nutzfläche:	240,00 m ²	Grundstücksfläche:	8.553,00 m ²
Anzahl Zimmer:	12,0	Anzahl Schlafzimmer:	7,0
Anzahl Badezimmer:	2,0	Anzahl sep. WC:	2,0
Anzahl Stellplätze:	4,0	Zustand:	Teil/Vollrenoviert

Preise:

Kaufpreis:	1.300.000,00 €	Provision:	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
-------------------	----------------	-------------------	--

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2033-11-07
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1910
Wertklasse:	G	Befeuerung:	Oel
Primärer Energieträger:	OEL	Endenergiebedarf:	204.60 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	Karina Bahr	Name:	Karina Bahr
Straße:	Zum Felsenberg 5	Ort:	69151 Neckargemünd
Telefon:	+49 1578 68 477 94	E-Mail:	karina.bahr@kensington-international.com
www:	www.kensington-rhein-neckar-kreis.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Architektonisches Juwel inmitten der Natur – Ihre neue Lebenswelt

Willkommen in einer einzigartigen Villa, die auf einem ca. 8.500 m² großen parkähnlichen Grundstück im Herzen der Natur liegt. Ein Ort, an dem Exklusivität, Komfort und Inspiration aufeinandertreffen.

Der Schwimmteich lädt an warmen Tagen zur Erfrischung ein, während der idyllische Fischteich einen ruhigen Rückzugsort bietet. Das Grillhaus mit seinem knisternden Außenkamin wird zum Mittelpunkt geselliger Sommerabende, umgeben von duftenden Blumen und alten Bäumen. Die angrenzende Scheune, mit ihrem vielseitigen Potenzial, lässt Träume wahr werden – sei es als Atelier, stilvolle Oldtimer-Garage, ein charmantes Gästehaus, ein kreativer Raum für Ihre Visionen oder aber auch denkbar Pferde artgerecht zu halten - mit ausreichend Platz für Paddocks. Die idyllische Landschaft macht die Umgebung nicht nur zu einem Paradies für Naturliebhaber und Reiter, sondern auch für Jäger, die hier exzellente Jagdmöglichkeiten vorfinden. Hier verbinden sich Ruhe, Natur und Möglichkeiten zu einem unvergleichlichen Lebensgefühl.

Das gesamte Anwesen, ab 2005 mit viel Liebe kernsaniert, ist ein stilvolles Refugium, das bereits bei der Zufahrt begeistert.

Im Inneren der Villa erwartet Sie eine perfekte Symbiose aus Eleganz und Behaglichkeit. Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, durchflutet von Tageslicht, lädt mit einem Wintergarten und einem wärmenden Speckstein-Kamin zu entspannten Stunden ein. Die angrenzende Küche, ausgestattet mit einem Pellet-Ofen, bietet nicht nur modernen Komfort, sondern auch einen bezaubernden Panoramablick auf das weitläufige Anwesen.

Das Obergeschoss begeistert mit einem privaten Schlaftrakt, in dem ein großzügiges Bad en suite und ein stilvolles Ankleidezimmer ein Gefühl von Luxus vermitteln. Ein angrenzender Fitnessraum und die Außensauna mit einem atemberaubenden Weitblick schaffen eine Oase der Erholung und Ruhe.

Im Dachgeschoss eröffnen zwei weitere Räume sowie Abstellflächen vielfältige Möglichkeiten – sei es für ein Kinderzimmer, ein Büro, ein Atelier oder als Rückzugsort für Gäste.

Diese Villa bietet Raum für Ihre Visionen und ist ein Ort, an dem jede Nutzungsidee – ob privates Refugium, repräsentative Unternehmerresidenz oder kreativer Lebensraum – Wirklichkeit werden kann. Ein Zuhause, das inspiriert und die Sinne berührt.

Ob als stilvolles Familiendomizil, Ferienhaus, repräsentative Unternehmer-Villa oder exklusive Event-Location – dieses Haus ist so vielseitig wie Ihre Träume. Besonders attraktiv für Pendler und Geschäftsleute durch die Nähe zur Luxemburger Grenze.

Trotz der ruhigen, ländlichen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung schnell erreichbar. Idar-Oberstein und Morbach bieten alles für den täglichen Bedarf, größere Städte wie Wittlich und Trier sind in weniger als eine Stunde mit dem Auto erreichbar.

Vereinbaren Sie eine Besichtigung und erleben Sie die einzigartige Atmosphäre selbst. Wir freuen uns auf Sie.

Lage:

Kempfeld – Eine charmante Gemeinde in Rheinland-Pfalz

Lage und Anbindung

Kempfeld ist eine kleine, idyllische Gemeinde im Landkreis Birkenfeld in Rheinland-Pfalz. Sie gehört zur Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen und liegt nur etwa 10 Kilometer von der Stadt Idar-Oberstein entfernt, die für ihre traditionsreiche Edelsteinindustrie bekannt ist. Die umliegenden Dörfer, sowie die Gemeinde Morbach bieten eine optimale Nahversorgung und decken alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs ab. Zudem ist Kempfeld nur rund 120 Kilometer von der luxemburgischen Grenze entfernt, was eine hervorragende Anbindung für Tagesausflüge oder geschäftliche Aktivitäten bietet.

Demografie und Bevölkerung

Die Gemeinde hat eine ländliche Bevölkerung, die überwiegend aus Einfamilienhäusern und kleinen Betrieben besteht. Kempfeld zeichnet sich durch einen ruhigen, familiären Charakter aus, der ideal für Familien und Naturliebhaber ist.

Natur und Freizeit

Die Umgebung von Kempfeld ist geprägt von malerischen Waldgebieten und sanften Hügeln, die sich hervorragend für Naturliebhaber, Wanderer und Radfahrer eignen. Die Nähe zum Naturpark Saar-Hunsrück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung in der Natur.

Infrastruktur

Verkehrsanbindung: Kempfeld ist über die Bundesstraßen B41 und B269 gut erreichbar. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse befinden sich in Birkenfeld und Wittlich. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden die Gemeinde mit dem Umland. Größere Einkaufszentren sind in Idar-Oberstein leicht zu erreichen.

Sehenswürdigkeiten

Historische Gebäude: In und um Kempfeld finden sich traditionelle rheinland-pfälzische Bauwerke und landwirtschaftliche Höfe, die die Geschichte der Region widerspiegeln.

Edelsteinmuseum: In der nahegelegenen Stadt Idar-Oberstein befindet sich das Edelsteinmuseum, das die Geschichte der Edelsteinverarbeitung und die Schmucktradition der Region dokumentiert.

Fazit

Kempfeld ist eine ruhige, ländliche Gemeinde, die durch ihre Nähe zu Idar-Oberstein und zur luxemburgischen Grenze eine interessante Lage bietet. Die Region besticht durch ihre naturnahe Umgebung, die sowohl für Erholungssuchende als auch für Sportler zahlreiche Möglichkeiten bietet. Kempfeld ist ein attraktiver Ort für Familien und Naturliebhaber, die ein harmonisches und ruhiges Lebensumfeld suchen.

Ausstattung:

Imposante Toreinfahrt
Parkähnliches Anwesen
Idyllischer Fischteich
Großzügiger Naturschwimmteich
Nebengebäude z.B Automobilsammlung
Gemütliches Grillhaus

Hochwertige Küche mit Kochinsel
Außensauna mit Panoramafenster
Charmanter Specksteinofen
Sensationeller Ausblick
Parkettböden
Lichtdurchflutete Wohnräume
.....

Sonstiges:

WIR MÖCHTEN SIE HÖFLICH DARAUF HINWEISEN, dass unsere Angebote freibleibend und unverbindlich sind - die Angaben basieren auf Unterlagen und Informationen des Verkäufers und wird im Makler-Alleinauftrag bearbeitet. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Eine Haftung für die Vollständigkeit oder Richtigkeit der Angaben können wir folglich nicht übernehmen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder bereits durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt- Exposé und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis ist mit wirksamen, notariellen Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

SECRET SALE OBJEKTE / Objekte in der diskreten Vermarktung werden nicht als Exposé per E-Mail versendet, sondern in einem persönlichen Büro-Termin gemeinsam besprochen.

WEITERE INTERESSANTE OBJEKTE finden Sie auf unserer Firmenhomepage www.kensington-heidelberg.com, www.kensington-mannheim.com, www.kensington-rhein-neckar-kreis.com sowie auf www.kensington-international.com.

NUTZEN SIE DIE MÖGLICHKEIT einer persönlichen, professionellen und diskreten Immobilienbewertung oder nutzen Sie einen individuellen Beratungstermin, um Klarheit und Unterstützung auf Ihrem Weg zu gewinnen. Gemeinsam realisieren wir Ihre Träume und bringen frischen Wind in Ihre Immobilienstrategie - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Bilder









DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis zeigt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist.

- relevante Kennwerte
 - Heizwärmebedarf (HWB)
 - Primärenergiebedarf (PEB)
 - CO₂-Emissionen
 - Gesamternergieeffizienzfaktor (KEE)
- Die wichtigste Kennzahl befindet sich der Endenergiebedarf. Dieser gibt die Energieeffizienzklasse des Gebäudes an.

Was ist die Energieeffizienzklasse?

Die Energieeffizienzklasse eines Hauses wird aus, wie energieeffizient ein Haus ist. Konkret werden die Kosten anhand der Energie, die benötigt um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, ermittelt. Die Energie wird hierbei in Kilowattstunden gemessen.

Die verschiedenen Klassen (A+ bis H) zeigen den Heizwärmebedarf auf einer farbigen Skala.

Heißer ist zu beachten, ob es sich um einen Abbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Abbau zeigen die Energieeffizienzklassen folgende Aus:

D	100 - 130	gut sanierte Altbauten
E	130 - 160	sanierete Altbauten
F	160 - 200	sanierete Altbauten
G	200 - 250	teilweise sanierte Altbauten

Unser Energie-Experte sagt:
Der aktuelle Abbau liegt unterhalb des Bereichs F bis H. Im Altbaubereich bedeuten die häufig durchgeführten Renovierungen im Bereich der Fenster oder der neuen Heizungsmotoren nur eine Verbesserung zum Ein-Ein-Ding, dass umringelt saniert wurde, besser als D ist kaum ein Abbau.

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch	Ungefähre jährliche Energiekosten pro m ² Wohnfläche*
A+	unter 20 kWh/m ² /a	weniger als 2 Euro
A	20 bis unter 30 kWh/m ² /a	3 Euro
B	30 bis unter 45 kWh/m ² /a	5 Euro
C	45 bis unter 75 kWh/m ² /a	7 Euro
D	75 bis unter 100 kWh/m ² /a	9 Euro
E	100 bis unter 150 kWh/m ² /a	12 Euro
F	150 bis unter 200 kWh/m ² /a	16 Euro
G	200 bis unter 250 kWh/m ² /a	18 Euro
H	über 250 kWh/m ² /a	20 Euro und mehr

SO WIRD IHR ZUHAUSE ENERGIEEFFIZIENTER

Wenn man sein Zuhause energieeffizienter gestalten möchte, muss man Zeit und Geld investieren.

MAßNAHME	KOSTEN	MAßNAHME	AMORTISATIONZEIT
Austausch der Heizungseinheit	6.000 € - 25.000 €	Fenster tauschen	8 - 15 Jahre
Dämmung der obersten Geschossebene	1.000 € - 3.000 €	Neue Heizung installieren	7 - 10 Jahre
Dämmung des Daches	2.000 € - 5.000 €	Solarthermie-Anlage installieren	10 - 15 Jahre
Dämmung der Außenwände	10.000 € - 40.000 €	Fassade dämmen	8 - 14 Jahre
Tausch von Fenstern und Türen	5.000 € - 10.000 €	Dach dämmen	8 - 18 Jahre
Einbau einer Lüftungseinheit mit Wärmerückgewinnung	4.000 € - 10.000 €		

Folgende Einsparungen ergeben sich bei Sanierungsmaßnahmen (mögliche Kosten für Fenster, Dach, Fassade oder Heizung):

- 1-Personen-Haushalt: ca. 90 € jährlich
- 2-Personen-Haushalt: ca. 120 € jährlich
- 3-Personen-Haushalt: ca. 150 € jährlich
- 4-Personen-Haushalt: ca. 190 € jährlich

Unser Energie-Experte sagt:
Die Dämmung des Daches ist die wirksamste und sinnvollste Möglichkeit zur Energieeinsparung. Die Amortisationszeit kann je nach Dach- und Dämmstärke bei nur 5 - 15 Jahren liegen.

