Idar-Oberstein

Kapitalanlage oder neues Zuhause – 3-ZKB Split-Level-Wohnung mit Balkon und PKW-Stellplatz

Objektnummer: 25451069

KAUFPREIS: 139.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 72 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25451069 - 55743 Idar-Oberstein

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

Objektnummer: 25451069 - 55743 Idar-Oberstein

Auf einen Blick

Objektnummer	25451069
Wohnfläche	ca. 72 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	139.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25451069 - 55743 Idar-Oberstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	109.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.08.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25451069 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25451069 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25451069 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25451069 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25451069 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25451069 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25451069 - 55743 Idar-Oberstein

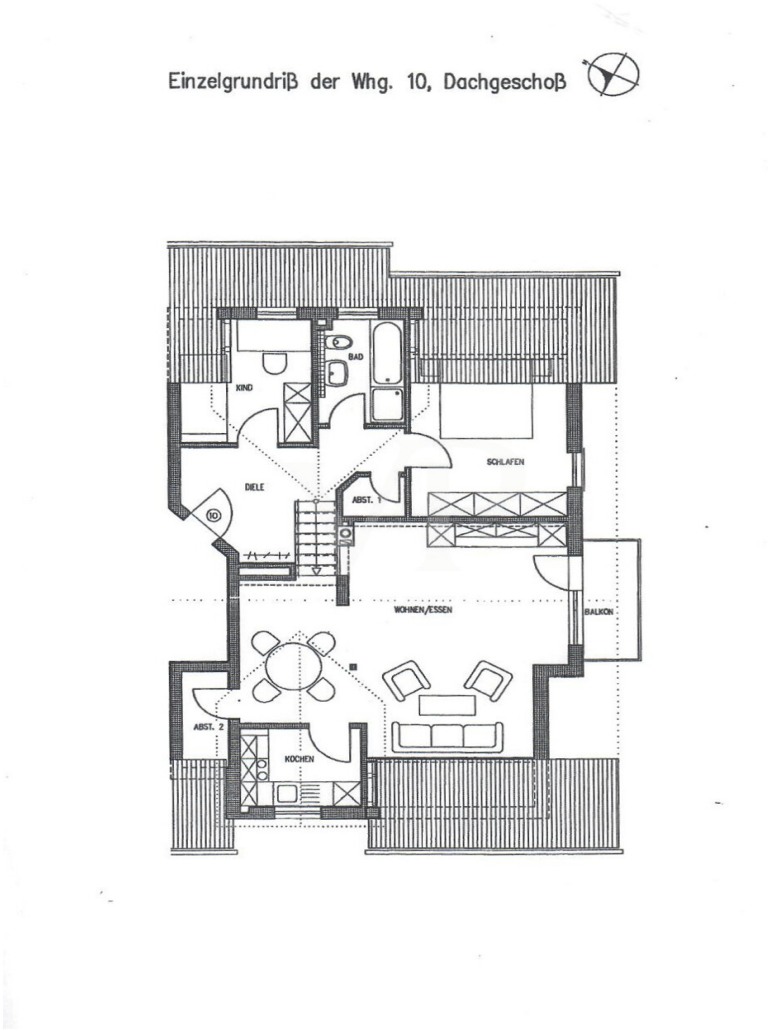
Die Immobilie

Objektnummer: 25451069 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25451069 - 55743 Idar-Oberstein

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: 25451069 - 55743 Idar-Oberstein

Ein erster Eindruck

Diese ca. 72 m² große 3-ZKB-Wohnung aus dem Baujahr 1998 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung in Split-Level-Bauweise und eine ruhige Lage mit guter Anbindung. Die Wohnung ist aktuell gut und zuverlässig vermietet und eignet sich daher ideal als Kapitalanlage. Alternativ bietet sie auch Singles oder Paaren ein komfortables Zuhause. Die versetzte Split-Level-Architektur schafft ein offenes, modernes Wohngefühl mit klarer Raumtrennung:
Der helle Wohn- und Essbereich ist großzügig geschnitten und sicherlich durch seine offene Raumgestaltung auch das Highlight dieser Wohnung. Von dem Wohnbereich aus haben Sie Zugang zum Balkon mit Ausblick. Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Das separate Schlafzimmer ist ruhig auf dem unteren Level gelegen. Ein weiteres Zimmer eignet sich perfekt als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer.
Das helle Bad punktet mit Fenster, Badewanne und separater Dusche, ideal für die alltägliche Flexibilität. Zwei praktische Abstellräume innerhalb dieser Wohnung bieten zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum, ein Pkw-Stellplatz sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 10-Parteienhaus in ruhiger, gewachsener Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die grüne Umgebung trägt zusätzlich zur hohen Wohnqualität bei – ein wichtiges Argument sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter.

Die Lage: ruhig, grün und dennoch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Bus, Bahn, Ärzte und Schulen sind schnell per Auto erreichbar – perfekt für Alltag und Freizeit.

Es würde uns freuen, Ihnen diese Wohnung persönlich vorstellen zu können!!!

Objektnummer: 25451069 - 55743 Idar-Oberstein

Ausstattung und Details

Highlights dieser Eigentumswohnung:
+ ruhige Lage im oberen Geschoss
+ durchdachte Raumaufteilung in Split-Level-Bauweise
+ Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Dusche
+ eigener Balkon
+ eigener Kellerraum
+ PKW-Stellplatz vor dem Haus
+ Hausmeister vorhanden (Winterdienst & Treppenhausreinigung)
+ das Haus wird professionell durch eine Hausverwaltung verwaltet
+ auch als Kapitalanlage geeignet, da gut und zuverlässig vermietet

Raumaufteilung dieser Wohnung:
1 Flur / Diele
1 Küche
1 großer Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon
2 Schlafzimmer
2 kleine Abstellräume
1 Tageslicht-Badezimmer (Dusche, Wanne, Waschbecken und WC)
1 Balkon

Außerhalb dieser Wohnung:
1 eigenes Kellerabteil
1 gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum im Keller
1 PKW-Stellplatz
Gartenmitbenutzung

Objektnummer: 25451069 - 55743 Idar-Oberstein

Alles zum Standort

Idar-Oberstein ist eine Mittelstadt im Landkreis Birkenfeld in Rheinland-Pfalz mit rund 28.000 Einwohnern. Die Stadt liegt malerisch im Nahetal, eingebettet in bewaldete Hügel und geprägt von einer reizvollen Mischung aus Natur, Tradition und moderner Infrastruktur. Bekannt ist Idar-Oberstein als Schmuck- und Edelsteinstadt mit internationalem Ruf. Die jahrhundertealte Edelsteinschleifkunst, das Deutsche Edelsteinmuseum sowie die Fachhochschule für Edelstein- und Schmuckdesign machen die Stadt zu einem bedeutenden Zentrum dieser Branche.

Verkehrstechnisch ist Idar-Oberstein gut angebunden: Über die Bundesstraße B41 besteht Anschluss an das überregionale Straßennetz. Der Bahnhof bietet direkte Zugverbindungen Richtung Mainz, Saarbrücken und Frankfurt am Main. Damit ist die Stadt auch für Pendler attraktiv.

Diese Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße, dem Finkenweg, in Idar?Oberstein. Die Nachbarschaft ist überwiegend Wohnbebauung mit kleinen Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilienhäusern. Die Lage verbindet gute Erreichbarkeit im Alltag mit hoher Wohnqualität durch Ruhe und Grün.
Nähere Infos über Idar-Oberstein können Sie z.B. unter www.Idar-Oberstein.de finden.

Entfernungen (in ca.):
Bahnhof Idar-Oberstein: 5,0 km
BioNTech: 3 km
EKZ (Einkaufszentrum): 2,5 km
Klotzberg-Kaserne: 5 km
Klinikum Idar-Oberstein: 4,5 km
Birkenfeld: 18,5 km
Baumholder: 22 km

Objektnummer: 25451069 - 55743 Idar-Oberstein

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.8.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 109.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25451069 - 55743 Idar-Oberstein

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