

Idar-Oberstein - Oberstein

# Zuhause zum Wohlfühlen: Helle 2-ZKB mit Balkon & EBK

Objektnummer: 26451026



MIETPREIS: 455 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein - Oberstein**

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

**Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein - Oberstein**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26451026</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>455 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 63 m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>200 EUR</b>
<b>Bezugsfrei ab</b>	<b>15.04.2026</b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein - Oberstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	283.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.09.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein - Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein - Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein - Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein - Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein - Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein - Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein - Oberstein

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Hier gehts zur  
Immobilienuche.

Jetzt scannen!

Partner-Shop Idar-Oberstein  
Hauptstraße 59  
55743 Idar-Oberstein  
T.: 06781 - 56 38 202  
idar.oberstein@von-poll.com

[www.von-poll.com/idar-oberstein](http://www.von-poll.com/idar-oberstein)

**Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein - Oberstein**

## **Ein erster Eindruck**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!!! Diese 2-ZKB-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 4-Familienhauses und bietet ca. 63 m<sup>2</sup> gut geschnittene Wohnfläche. Sie ist einfach perfekt für Singles oder Paare ....**

**Das Wohnzimmer ist der zentrale Mittelpunkt, von dem aus Sie eines der wahren Highlights der Wohnung betreten: den überdachten Balkon. Dieser wird schnell zu Ihrem "zweiten Wohnzimmer" im Sommer, ein idealer Ort für den Feierabend oder ein entspanntes Frühstück im Freien.**

**Die Küche ist bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet darüber hinaus genügend Raum, um eine gemütliche Essecke einzurichten. Das Schlafzimmer bietet Ihnen gute Stellflächen, sodass Sie sich hier mühelos einen Rückzugsort der Gemütlichkeit schaffen können. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Tageslicht-Duschbad, das zusätzlich über einen praktischen Waschmaschinenanschluss verfügt.**

**Dieses Wohnangebot wird durch eine Reihe praktischer Details abgerundet:**

**Ihr persönliches Kellerabteil bietet wertvollen Stauraum.**

**Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein teilweise überdachter Balkon auf der Etage sowie ein Trockenraum im Keller zur Verfügung.**

**Wichtiger Hinweis: Zur Veranschaulichung und Gestaltung wurden in diesem Exposé teilweise KI-generierte Bilder verwendet.**

**Der Vermieter wünscht sich eine langfristige Vermietung. Daher ist für den Mietvertrag eine Mindestlaufzeit von 24 Monaten vorgesehen.**

**Folgende Unterlagen zur Vorlage beim Vermieter sollte jeder Wohnungsbewerber griffbereit haben:**

- Selbstauskunft (erhalten Sie von uns)**
- aktuelle Einkommensnachweise**
- Mietschuldenfreiheitserklärung Ihres Vorvermieters oder Nachweis der bisher selbst genutzten Immobilie (z.B. Grundsteuerbescheid)**
- aktuelle Schufa-Auskunft**
- Ausweiskopie**

**ACHTUNG!!! Zum Abschluss eines Mietvertrages ist eine erfolgreiche Bonitätsprüfung erforderlich!!!**

**Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause vorzustellen!!!**

**Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein - Oberstein**

## **Ausstattung und Details**

### **Highlights dieser Etagenwohnung (1.OG):**

- + **Einbauküche bereits vorhanden!!!**
- + **sehr praktischer Grundriss: alle Räume gehen von der Diele ab**
- + **Tageslicht-Duschbad mit Waschmaschinenanschluss**
- + **überdachter Balkon**
- + **ruhiges 4-Parteienhaus**
- + **sehr verkehrsgünstig unweit der B41**
- + **PKW-Stellplatz bereits in der Miete inbegriffen**

### **Raumaufteilung dieser Etagenwohnung (1.OG):**

- 1 Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon**
- 1 Küche mit Einbauküche und Platz für kleine Sitzecke**
- 1 Schlafzimmer**
- 1 Tageslicht-Duschbad mit Waschmaschinenanschluss**
- 1 Diele**
- 1 Balkon**

### **Außerhalb dieser Etagenwohnung (1.OG):**

- 1 Abstellraum (vor dem Hauseingang)**
- 1 gemeinschaftlich genutzter, teilweise überdachter Balkon auf der selben Etage**
- 1 gemeinschaftlich genutzter Trockenkeller**
- 1 eigenes Kellerabteil**

**Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein - Oberstein**

## **Alles zum Standort**

**Diese Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines ruhigen 4-Parteienhauses in Idar-Oberstein (Stadtteil Oberstein). In nur wenigen Gehminuten befindet sich eine Bushaltestelle und die Innenstadt (Oberstein). Nähere Infos über Idar-Oberstein können Sie z.B. unter [www.Idar-Oberstein.de](http://www.Idar-Oberstein.de) finden.**

**Entfernungen (in ca.):**

**Klotzberg-Kaserne: 4 km**

**Klinikum Idar-Oberstein: 5 km**

**BioNTech: 4,5 km**

**B 41: 1,5 km**

**Baumholder: 19 km**

**Birkenfeld/Nahe: 21 km**

**Umwelt-Campus Birkenfeld: 24,5 km**

**Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein - Oberstein**

## **Weitere Informationen**

**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: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein - 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](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**