

Tiefenstein / Kirschweiler

# Helle Erdgeschosswohnung mit neuer Einbauküche—Erstbezug nach Renovierung—Leben wie im Grünen!

Objektnummer: 25451058



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

MIETPREIS: 980 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25451058 - 55743 Tiefenstein / Kirschweiler

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

Objektnummer: 25451058 - 55743 Tiefenstein / Kirschweiler

## Auf einen Blick

|               |            |
|---------------|------------|
| Objektnummer  | 25451058   |
| Wohnfläche    | ca. 127 m² |
| Bezugsfrei ab | 01.08.2025 |
| Zimmer        | 5          |
| Schlafzimmer  | 2          |
| Badezimmer    | 1          |
| Baujahr       | 1965       |

|                            |                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------|
| Mietpreis                  | 980 EUR                                     |
| Nebenkosten                | 180 EUR                                     |
| Wohnungstyp                | Erdgeschosswohnung                          |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                        |
| Bauweise                   | Massiv                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 25451058 - 55743 Tiefenstein / Kirschweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 151.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 14.02.2028     | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1965              |

Objektnummer: 25451058 - 55743 Tiefenstein / Kirschweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451058 - 55743 Tiefenstein / Kirschweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451058 - 55743 Tiefenstein / Kirschweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451058 - 55743 Tiefenstein / Kirschweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451058 - 55743 Tiefenstein / Kirschweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451058 - 55743 Tiefenstein / Kirschweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451058 - 55743 Tiefenstein / Kirschweiler

## Die Immobilie



| Objekt   | Marktpreis | Verkaufspreis | Unterschied | Prozent |
|----------|------------|---------------|-------------|---------|
| Objekt 1 | 4.100€     | 4.100€        | 0€          | 0,00%   |
| Objekt 2 | 512.25€    | 505.65€       | 6.60€       | 1,29%   |

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 25451058 - 55743 Tiefenstein / Kirschweiler

## 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: 25451058 - 55743 Tiefenstein / Kirschweiler

## Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in dieser frisch renovierten 4-ZKB-Wohnung mit neuer Einbauküche!!! Der Zugang zur Wohnung erfolgt über wenige Treppen und einen separaten Eingang. Hier erwartet Sie eine angenehme Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup>. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie links abbiegend in das Esszimmer der Wohnung. Von hier aus haben Sie Zugang zum großen Wohnzimmer und zur Küche. Das absolute Highlight der Wohnung ist die brandneue & moderne Einbauküche mit E-Geräten. Hier können Sie zum Chefkoch werden!!! Ein kleiner Raum, der bspw. als Büro genutzt werden kann und zwei Schlafzimmer ergänzen die Wohnung. Das Tageslicht-Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist rundet das Raumangebot perfekt ab.

Die Fenster der Wohnung wurden neu mit einer Doppelverglasung ausgestattet.

Der Vermieter wünscht sich eine Mindestlaufzeit des Mietertrages von mindestens 24 Monaten. Erst danach kann man mit der gesetzlichen Kündigungsfrist den Mietvertrag kündigen.

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

ACHTUNG!!! Voraussetzung zum Abschluss eines Mietvertrages ist eine erfolgreiche Bonitätsprüfung.

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

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

Objektnummer: 25451058 - 55743 Tiefenstein / Kirschweiler

## Ausstattung und Details

Highlights dieser Wohnung:

- + ruhiges Zweifamilienhaus
- + herrliche Lage am Waldrand
- + separater Eingang
- + brandneue Einbauküche bereits vorhanden
- + Tageslichtbadezimmer (Badewanne und Waschbecken)
- + Waschmaschinenanschluss bequem in der Wohnung
- + Terrassenbereich

Raumaufteilung dieser Wohnung:

- 1 Wohnzimmer
- 1 Esszimmer
- 1 Küche mit neuer Einbauküche
- 2 Schlafzimmer
- 1 Tageslichtbadezimmer (mit Badewanne, WC und 2 Waschbecken)
- 1 Gäste-WC
- 1 kleineres flexibel, nutzbares Zimmer
- 1 großer Flur
- 1 kleiner Flur

Außerhalb dieser Wohnung:

- 1 Terrassenbereich
- 1 PKW-Stellplatz im Carport vor dem Haus, sowie weitere Stellplätze gegenüber...

Objektnummer: 25451058 - 55743 Tiefenstein / Kirschweiler

## Alles zum Standort

Diese Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 2-Familienhauses am Ortsrand von Tiefenstein, einem Stadtteil von Idar-Oberstein. In nur wenigen Gehminuten befindet sich eine Bushaltestelle. In der Stadt Idar-Oberstein leben zurzeit ca. 34.000 Einwohner. Hier finden Sie eine sehr gute Infrastruktur vor.

Entfernungen (in ca.):

Zentrum Idar: 4,5 km

Zentrum Oberstein: 7 km

B 41: 7,5 km

Baumholder: 24 km

Birkenfeld: 20 km

Objektnummer: 25451058 - 55743 Tiefenstein / Kirschweiler

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 151.00 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- Eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- Eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 25451058 - 55743 Tiefenstein / Kirschweiler

## 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)