

Idar-Oberstein / Regulshausen

# Modernes Premium-Wohnen: Luxus, Design und höchste Bauqualität

*Objektnummer: 25451086*



**KAUFPREIS: 1.800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 411 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.342 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

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

Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25451086	Kaufpreis	1.800.000 EUR
Wohnfläche	ca. 411 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Bezugsfrei ab	03.11.2025	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2016		
Stellplatz	6 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	04.12.2026
Befeuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	34.14 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

## Die Immobilie



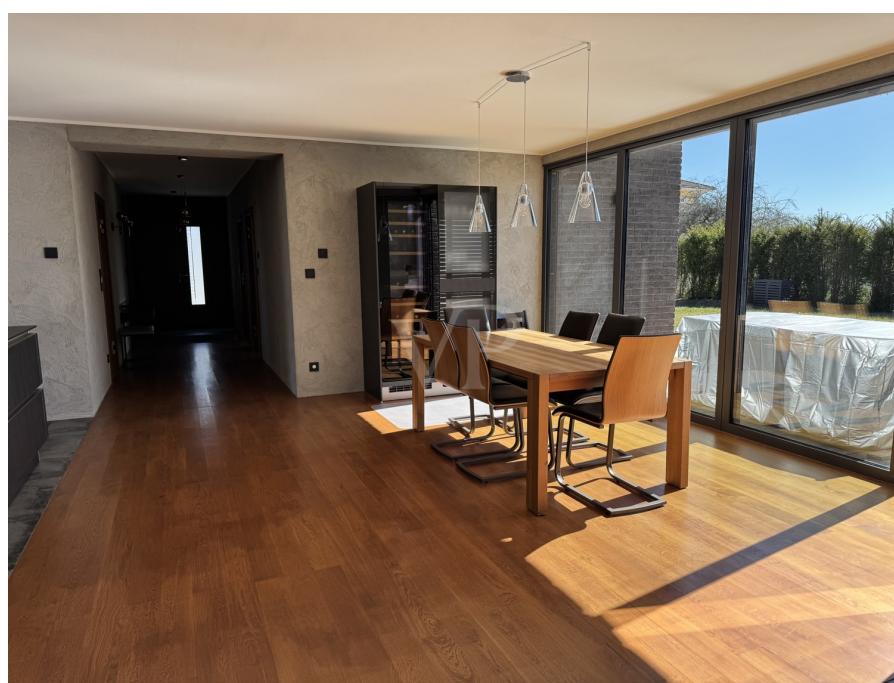
Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

## Die Immobilie



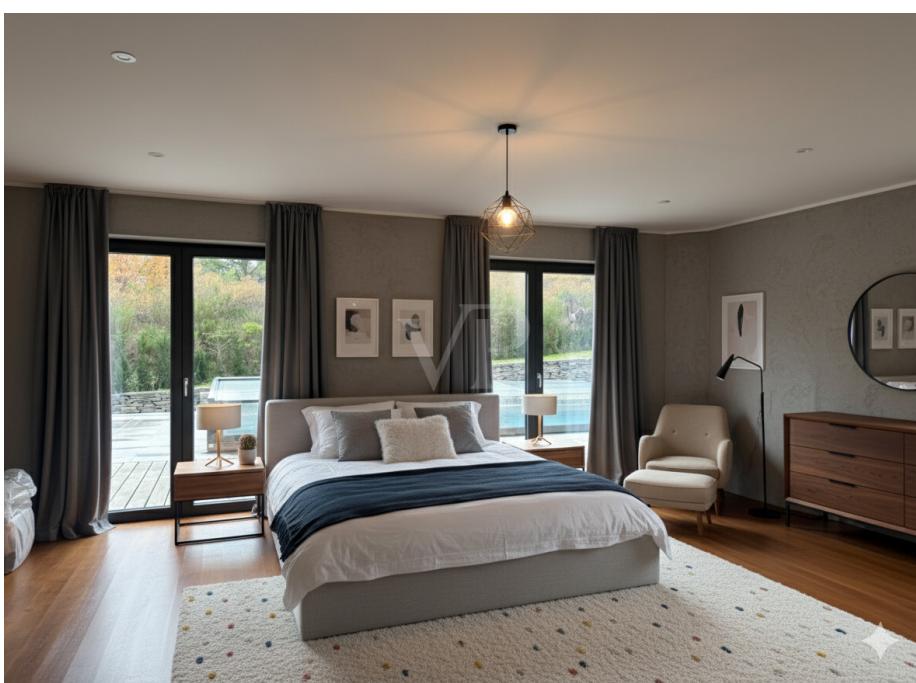
Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

## Die Immobilie



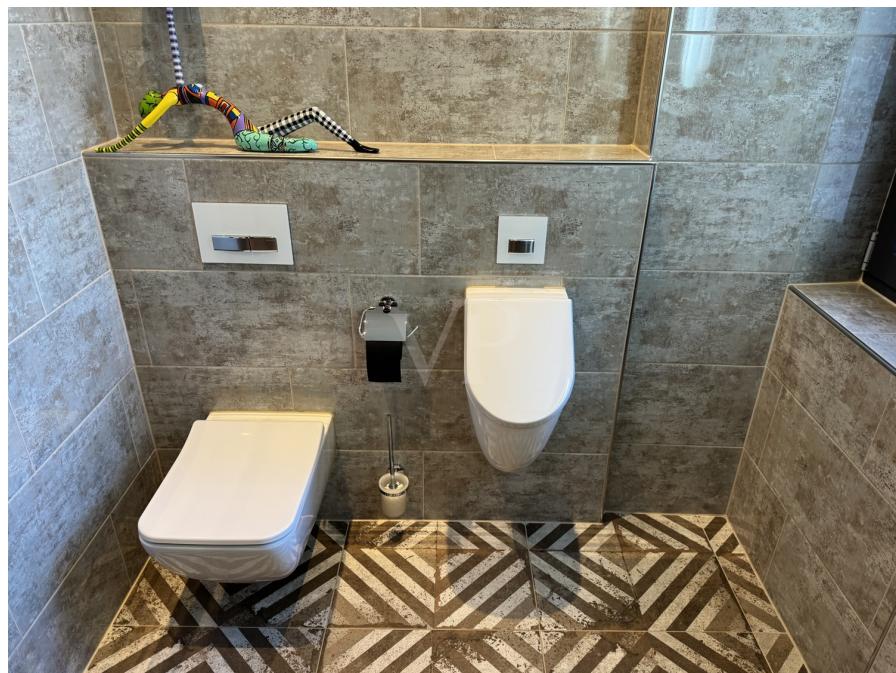
Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

## Die Immobilie



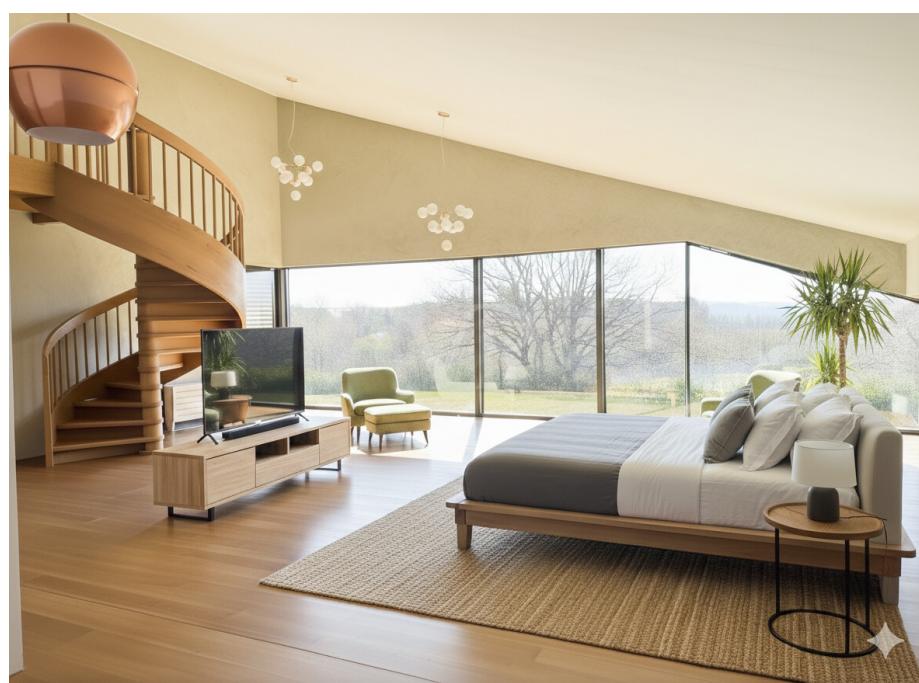
Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

## Die Immobilie



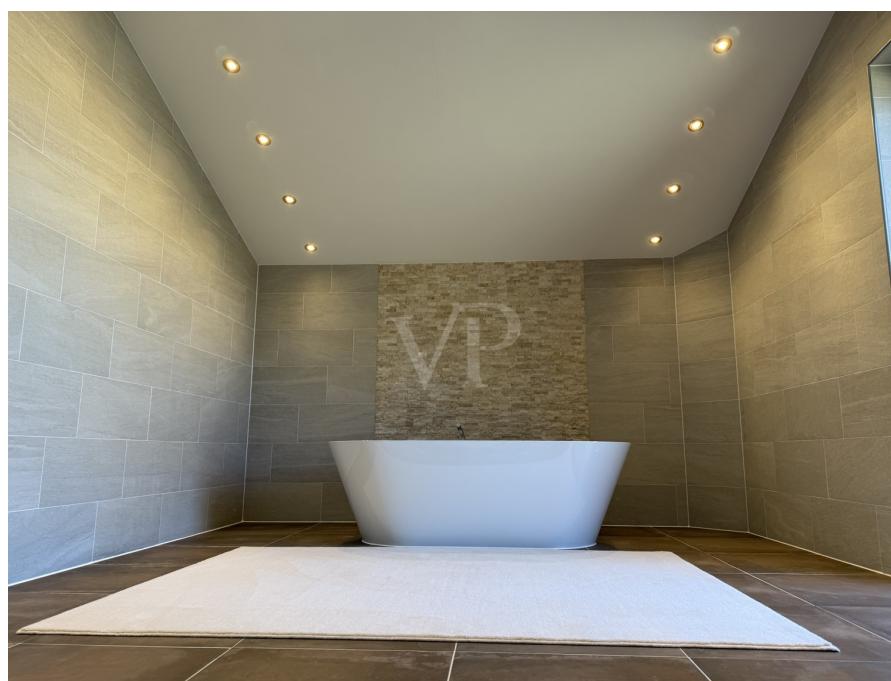
Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

## Die Immobilie



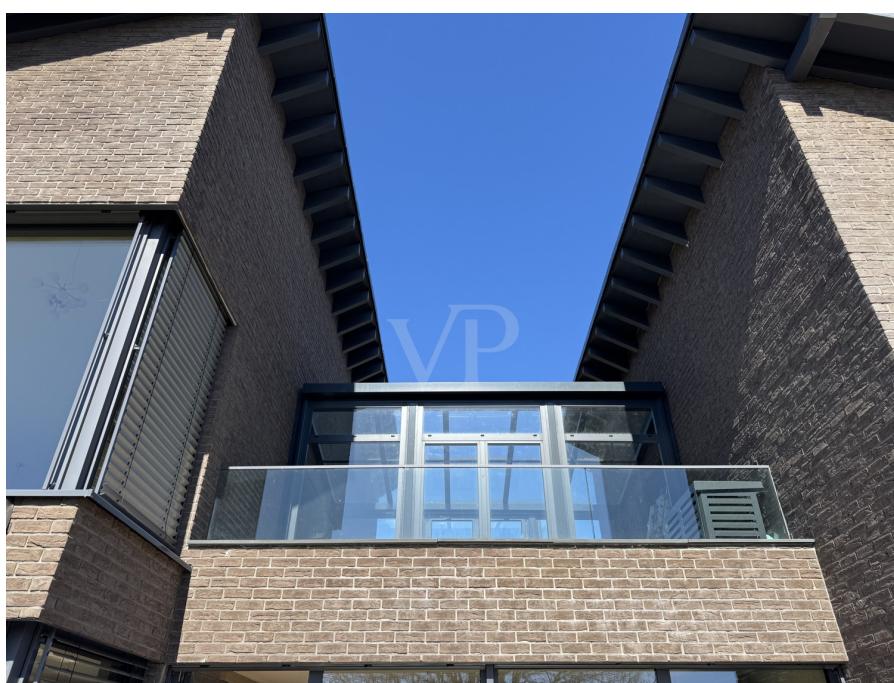
Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

## Die Immobilie



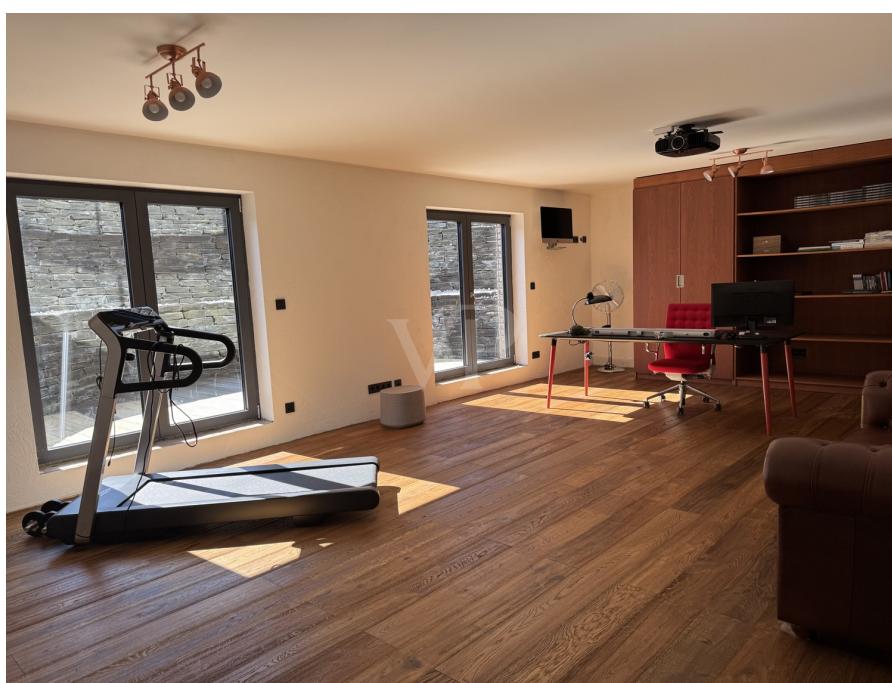
Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

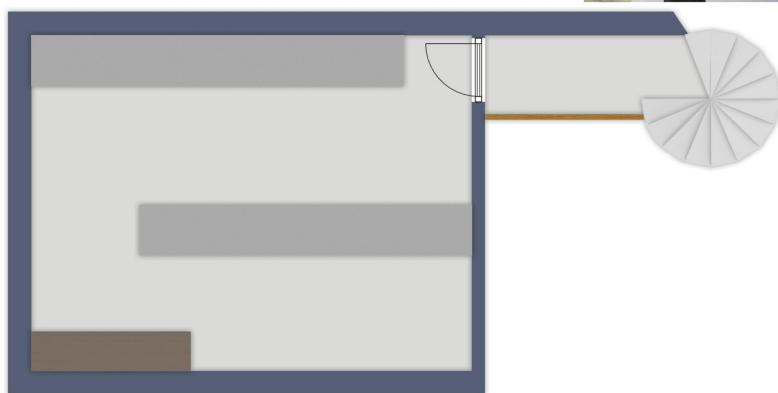
## Die Immobilie



Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

## 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: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen an Ihrem magischen Ort: In einer der gefragtesten und exklusivsten Lagen Idar-Obersteins erwartet Sie diese repräsentative Architektenvilla. Eingebettet in eine einzigartige Natur- und Landschaftskulisse bietet dieses Domizil herrliche Ausblicke und absolute Privatsphäre. Die in den Jahren 2016 bis 2017 in Massivbauweise errichtete Villa vereint höchste Bauqualität, modernste Technik und luxuriöse Ausstattung zu einem unvergleichlichen Wohlfühlort. Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2.342 m<sup>2</sup> und mit ca. 411 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses Anwesen größten Komfort und Eleganz.

Betreten wird diese luxuriöse Villa durch einen einladenden Eingangsbereich, der mit einer praktischen Einbaugarderobe und einem direkten Zugang zur sehr großen Doppelgarage (ca. 65 m<sup>2</sup>) ausgestattet ist, welche viel Stauraum bietet. Durch den Flur gelangen Sie direkt in das Herzstück der Villa: einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn-Ess-Küchenbereich. Hier erwartet Sie ein Wohlfühlbereich, der durch bodentiefe Panoramafenster mit viel Tageslicht regelrecht geflutet wird und den Blick auf den vorderen Gartenbereich sowie die Sonnenterrasse freigibt. Der Essbereich ist ideal für eine lange Tafel konzipiert, sodass auch größere Gesellschaften stilvoll empfangen werden können. Angeschlossen ist die offene Gourmet-Küche, ein Statement an Hochwertigkeit, ausgestattet mit Premium-Elektrogeräten, zwei Backöfen, einem Bora-Abzugssystem, einem Side-by-Side Kühlschrank und einem freistehenden Weinkühlschrank. Vervollständigt wird das Erdgeschoss durch drei vielseitig nutzbare Zimmer, ein Tageslicht-Familienbad und ein separates Tageslicht-Duschbad.

Über eine elegante Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss, Ihr exklusives privates Refugium. Hier liegt die Master-Suite, die mit einer imposanten Deckenhöhe und einem großen Panoramafenster mit herrlichem Ausblick besticht. Das luxuriöse en-suite Badezimmer ist eine wahre Wellness-Oase: Die freistehende Badewanne sowie die Dusche mit Rain-Shower, ein großes Doppelwaschbecken, WC und Bidet sorgen für ein perfektes Entspannungserlebnis. Vom Schlafzimmer führt eine wunderschöne Holzwendeltreppe direkt zu Ihrem begehbarer Kleiderschrank, der viel Stauraum bietet. Ein gläserner Durchgang verbindet das Master-Areal mit einem weiteren Zimmer, das ideal als Büro oder Atelier genutzt werden kann.

Im Untergeschoss befindet sich ein weiterer heller und großer Raum, der sich ideal als Fitnessraum anbietet. Hier können Sie sportlich aktiv werden und sich danach im daneben liegenden Duschbad mit eigener Sauna erfrischen. Die Technik und Steuerung des gesamten Hauses wurde hier zentral und diskret zusammengeführt.

Das weitläufige, ebenerdige Gartenparadies ist durch umlaufende Hecken kaum einsehbar und bietet absolute Ruhe und Privatsphäre, inklusive einer Kinderspielecke. Ein absolutes Highlight ist der exklusive Poolbereich: Der ganzjährig beheizbare Pool bietet luxuriösen Komfort. Ausgestattet mit einer leistungsstarken Gegenstromanlage wird Ihr privates Schwimmbad zur Trainingsstätte, die endloses Schwimmen auf der Stelle ermöglicht – ideal für ambitionierte Sportler oder zur täglichen, gelenkschonenden Fitness, unabhängig von der Größe des Beckens. Genießen Sie die absolute Ruhe in dieser Naturlage, während Sie aktiv trainieren oder einfach entspannen. Die komfortable Zufahrt mit großzügiger Einfahrt, elektrischer Toranlage und die Doppelgarage mit elektrischem Rolltor runden das exklusive Angebot ab.

Erleben Sie diesen magischen Ort, atmen Sie durch und genießen Sie die absolute Ruhe in dieser Naturlage. Ideal für anspruchsvolle Familien und Naturliebhaber!

Kaufpreis: 1.800.000,00 € (Mehrwertsteuer in Höhe von 19% ist ausweisbar).

Kontaktieren Sie uns gerne, um diese traumhafte Villa bald persönlich kennenzulernen!!!  
Wir freuen uns auf Sie!!!

Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

## Ausstattung und Details

Highlights dieser Villa:

- + direkt bezugsbereit nach Eingang der Kaufpreiszahlung
- + elegante Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten, Bora-Abzugssystem und Side-by-Side Kühlschrank
- + 3 Bäder mit exklusivem Design und hochwertigen Armaturen
- + hochwertiges Parkett und hochwertige Natursteinböden
- + hochwertige Holztreppen
- + angenehme Fußbodenheizung
- + Klimaanlagen
- + hohe Deckenhöhen
- + 3-fach verglaste hochwertige Fenster
- + elektrischen Rollläden
- + 2 große Terrassen (vor und hinter der Villa) hochwertige IPÉ-Terrassenbelag
- + Energieeffizienz A+
- + Luft-Wärme-Pumpe und zwei Warmwasserspeicher
- + massiv gebaut
- + beheizter Außenpool (4,00 x 8,00 Meter) sowie integrierte Gegenstromanlage,
- + Schwimmbad-Abdeckung aus Glas, elektronisch beweglich
- + geräumige Doppelgarage mit elektrischem Rolltor
- + pflegeleichter Garten mit viel Privatsphäre und Spielplatzbereich
- + elektrischer Toranlage
- + Natursteinpflasterung
- + u.v.m. ....

Raumangebot dieser Villa:

Erdgeschoss:

Eingangsbereich (mit direkter Verbindung zur Garage)

Flur

2 Gästezimmer

1 Tageslicht-Duschbad mit bodentiefer Dusche

1 Wohn-Ess-Küchenbereich mit Zugang zu beiden Terrassen

1 großes Schlafzimmer (könnte man auch in zwei Zimmer unterteilen)

1 Tageslicht-Familienbadezimmer mit Eckbadewanne

Obergeschoss:

1 Masterbedroom mit en-suite Luxusbadezimmer

1 verglaster Durchgang

1 großes Zimmer (wurde als Büro genutzt)

Dachgeschoss (über Holzwendeltreppe zu erreichen):

1 begehbarer Kleiderschrank

Untergeschoss:

1 großes Zimmer (möglicher) Fitnessraum

1 innenliegendes Duschbad mit bodentiefer Dusche

1 Sauna innerhalb des Duschenraumes

1 Technikraum

Ausserhalb dieser Villa:

1 große Doppelgarage mit viel Stauraum

2 große Terrassen

1 Swimmingpool mit Gegenstromanlage und Glasabdeckung

1 große, ebene Grünfläche mit Kinderspieldecke

1 große gepflasterte Einfahrt mit elektrischem Tor

1 große, pflegeleichte Grünfläche rund um das Haus

**Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen**

## Alles zum Standort

Diese beeindruckende Villa genießt eine unvergleichliche Lage in einem der beliebtesten und gesuchtesten Wohnlagen der Stadt Idar-Oberstein, eingebettet in den reizvollen Landkreis Birkenfeld in Rheinland-Pfalz. Die Positionierung dieser Immobilie ist schlichtweg exklusiv, da sie die seltene Kombination aus absoluter Ruhelage und herrlichen Ausblicken in die unberührte Natur des Nahelandes bietet – ein idealer Rückzugsort für anspruchsvolle Naturliebhaber und Familien.

Charme der Edelstein-Hauptstadt und Infrastruktur:

Idar-Oberstein ist weit über die regionalen Grenzen hinaus als deutsche Edelstein- und Schmuckstadt bekannt. Die Stadt ist malerisch in eine Landschaft aus bewaldeten Hügeln und das Flusstal der Nahe eingebettet, was eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten garantiert.

Trotz der ruhigen Naturlage ist die Anbindung hervorragend: Die Stadt ist über die Autobahn A62 erreichbar und verfügt über einen zentralen Bahnhof, der regelmäßige und schnelle Verbindungen zu den umliegenden Regionalzentren wie z.B. Mainz, Frankfurt oder Saarbrücken bietet.

Umfassende Versorgung und Bildung für Familien:

Die Lage bietet eine umfassende Nahversorgung und eine gesicherte Gesundheitsversorgung. Einkaufsmöglichkeiten: In der Stadt finden Sie eine Vielzahl von Supermärkten, Fachgeschäften und Boutiquen. Zudem gibt es regelmäßig Märkte, auf denen regionale Produkte angeboten werden, um alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs zu decken.

Medizinische Versorgung: Die Stadt verfügt über zahlreiche niedergelassene Ärzte verschiedenster Fachrichtungen. Die medizinische Versorgung wird zusätzlich durch das Krankenhaus Idar-Oberstein gewährleistet.

Bildungsangebot: Familien profitieren von einem umfangreichen Bildungsangebot vor Ort. Von Kindertagesstätten (Kitas) über alle Schulformen wie Grundschulen, Realschulen plus und Gymnasien ist alles vorhanden, um eine optimale Bildungslaufbahn zu gewährleisten.

Hohe Lebensqualität und Freizeit:

Das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen. Die malerische Umgebung ist ideal für ausgedehnte Wanderungen und andere Outdoor-Aktivitäten. Ergänzt wird dies durch lokale Sportvereine, ein modernes Schwimmbad und ein aktives Kulturleben mit ganzjährigen Veranstaltungen.

Kurz gesagt: Die Lage dieser Villa bietet das Beste aus zwei Welten – ein exklusives, privates Naturparadies und gleichzeitig die Annehmlichkeiten, die hervorragende

Infrastruktur sowie die umfassende Versorgungs- und Bildungslandschaft einer historisch bedeutsamen Stadt.

**Objektnummer: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.12.2026.

Endenergiebedarf beträgt 34.14 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25451086 - 55743 Idar-Oberstein / Regulshausen

## 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)