Idar-Oberstein

# Top gepflegtes Zweifamilienhaus: Wohnen & Vermieten unter einem Dach!!!

***Objektnummer: 26451005***

**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 307 m$^2$ • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.026 m$^2$**

**Objektnummer: 26451005 - 55743 Idar-Oberstein**


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

Objektnummer: 26451005 - 55743 Idar-Oberstein

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26451005 |
| Wohnfläche | ca. 307 m² |
| Zimmer | 9 |
| Schlafzimmer | 7 |
| Badezimmer | 4 |
| Baujahr | 1978 |
| Stellplatz | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 449.000 EUR |
| Haustyp | Zweifamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26451005 - 55743 Idar-Oberstein

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 08.04.2029 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 164.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1978 |

**Objektnummer: 26451005 - 55743 Idar-Oberstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26451005 - 55743 Idar-Oberstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26451005 - 55743 Idar-Oberstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26451005 - 55743 Idar-Oberstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26451005 - 55743 Idar-Oberstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26451005 - 55743 Idar-Oberstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26451005 - 55743 Idar-Oberstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26451005 - 55743 Idar-Oberstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26451005 - 55743 Idar-Oberstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26451005 - 55743 Idar-Oberstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26451005 - 55743 Idar-Oberstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26451005 - 55743 Idar-Oberstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26451005 - 55743 Idar-Oberstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26451005 - 55743 Idar-Oberstein**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26451005 - 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: 26451005 - 55743 Idar-Oberstein

# Ein erster Eindruck

**Nutzen Sie die einmalige Möglichkeit, dieses freistehende Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1978 in einer gefragten und ruhigen Lage im Ortsteil Weierbach (unmittelbare Nähe zum Göttenbach Gymnasium) zu erwerben. Auf einem großzügigen Eckgrundstück von ca. 1.026 m² stehend, präsentiert sich die Immobilie durchgehend in einem sehr gepflegten Zustand durch umfangreiche und laufende Modernisierungen und Renovierungen, die hauptsächlich zwischen 2017 und 2025 durchgeführt wurden (wie z.B. neue Haustür, neue Fenster, neue Innentüren u.v.m.).**

**Das Haus ist in zwei unabhängige Eigentumswohnungen unterteilt und bietet somit höchste Flexibilität:**
**Die Erdgeschosswohnung mit ca. 143 m² Wohnfläche überzeugt mit einem großen Wohn-Essbereich, direktem Zugang zu zwei Terrassen, einer modernen Einbauküche, drei (Schlaf-)Zimmern, einem Tageslicht-Duschbad (mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner) und einem Familien-Tageslicht-Badezimmer mit Eckbadewanne. Ein entscheidender finanzieller Vorteil dieser Einheit ist ihre aktuelle Vermietung, die dem neuen Eigentümer 860 € monatliche Kaltmiete sichert und so die Finanzierung unmittelbar unterstützt.**
**Die Obergeschosswohnung mit ca. 164 m² Wohnfläche bietet nahezu die gleiche attraktive Aufteilung, jedoch mit einem zusätzlichen (Schlaf-)Zimmer, was sie ideal für die Eigennutzung macht. Auf dieser Etage sorgen auch zwei elektrische Markisen für Schatten im Sommer auf dem hinteren Balkon und der Terrasse.**

**Im Außenbereich punktet das Haus mit einem pflegeleicht und schön angelegten Garten, der mit einem kleinen Gartenhaus und einer Grillstelle zum Entspannen einlädt. Zwei große Doppelgaragen gleich neben dem Haus runden das praktische Angebot ab. Hier befindet sich auch ein praktischer, seitlicher Zugang zum Garten.**

**Hinweis: Zum Schutz der Privatsphäre der derzeitigen Mieter werden von dieser Wohnung keine Innenaufnahmen veröffentlicht.**

**Dieses Zweifamilienhaus in Röllschied stellt eine perfekte Kombination aus Top-Pflegezustand, großzügigem Platzangebot, hohem Wohnwert und gesicherter Rendite dar – die ideale Wahl für alle, die ein geräumiges Zuhause in idealer Lage suchen.**

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

**Sichern Sie sich dieses einmalige Investment mit gesicherter Mieteinnahme. Fordern Sie**

**noch heute das vollständige Exposé an oder vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit uns!!! Wir freuen uns auf Sie!!!**

Objektnummer: 26451005 - 55743 Idar-Oberstein

# Ausstattung und Details

**Highlights des Zweifamilienhauses:**
**+ Zweifamilienhaus: Perfekt für Mehrgenerationenwohnen/Eigennutzung oder Kapitalanlage durch Vermietung**
**+ in Wohneigentum geteilt (2 Wohnungen)**
**+ sofortige Mieteinnahmen: 4-ZKB-Erdgeschosswohnung ist derzeit gut vermietet**
**+ großzügiges Grundstück mit kleinem Gartenhaus und Grillstelle, seitlicher Eingang zum Garten neben den Garagen möglich**
**+ solide Bausubstanz**
**+ top gepflegter Innen- und Außenbereich**
**+ Dachgeschoss noch ausbaufähig**
**+ rundum eingezäunt**
**+ ideale Lage für Familien: unmittelbar in der Nähe zu einem der Gymnasien in Idar-Oberstein**
**+ große Doppelgaragen**
**Raumaufteilung der Wohnfläche dieses Zweifamilienhauses:**
**Erdgeschoss:**
**1 Diele**
**1 Wohn-Essbereich**
**1 Küche mit Einbauküche**
**1 Flur**
**3 Schlafzimmer**
**2 Tageslicht-Badezimmer**
**Obergeschoss:**
**1 Diele**
**1 Wohn-Essbereich**
**1 Küche mit Einbauküche**
**1 Flur**
**4 Schlafzimmer**
**2 Tageslicht-Badezimmer**
**Außerhalb der Immobilie:**
**2 Terrassen**
**1 große Garagen**
**Vorgarten**
**großer Garten hinter dem Haus**

Objektnummer: 26451005 - 55743 Idar-Oberstein

# Alles zum Standort

**Weierbach ist ein attraktiver und etablierter Ortsteil der Stadt Idar-Oberstein, gelegen im rheinland-pfälzischen Hunsrück. Die Lage verbindet die Vorteile eines ruhigen Wohnumfelds mit der Nähe zur Infrastruktur der Kernstadt.**

**Wohnqualität und Umfeld**
**Ruhiges Wohnen: Weierbach zeichnet sich durch seine ruhigen und grünen Wohngebiete aus, die eine hohe Lebensqualität bieten. Die Nachbarschaft, insbesondere die Lage dieser Immobilie gilt als gefragt.**

**Naturverbundenheit: Die Umgebung ist ideal für Naturliebhaber. Zahlreiche Wälder und Wanderwege des Hunsrücks laden zu Freizeitaktivitäten und Erholung ein.**

**Infrastruktur und Bildung**
**Bildungseinrichtungen: Ein wesentliches Merkmal der Lage ist die unmittelbare Nähe zu einem der Gymnasien von Idar-Oberstein, was den Ortsteil für Familien besonders attraktiv macht. Weitere Schulen und Kindergärten sind in der Regel gut erreichbar.**

**Einkaufsmöglichkeiten: Die tägliche Nahversorgung ist in Weierbach oder in den nahegelegenen Zentren von Idar-Oberstein gewährleistet. Größere Einkaufszentren und Fachmärkte befinden sich in der Kernstadt.**

**Verkehrsanbindung**
**Anbindung an Idar-Oberstein: Weierbach ist gut an das Zentrum von Idar-Oberstein angebunden, das über eine umfassende Infrastruktur (Ärzte, Krankenhäuser, Behörden, Kulturangebote) verfügt.**

**Überregionale Anbindung: Durch die Nähe zu wichtigen Bundesstraßen (z.B. B41) ist die Anbindung an die Region, beispielsweise in Richtung Bad Kreuznach, Birkenfeld oder an die Autobahn A61/A62, gegeben. Der Flughafen Frankfurt-Hahn ist ebenfalls in angemessener Fahrzeit erreichbarkeit.**

**Zusammenfassend bietet Weierbach eine ideale Mischung aus familiengerechtem, ruhigem Wohnen und einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur und die Natur des Hunsrücks.**

**Objektnummer: 26451005 - 55743 Idar-Oberstein**

# Sonstige Angaben

**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: 26451005 - 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**