Idar-Oberstein

# Gemütliches Einfamilienhaus in Idar mit moderner Küche & Garten

***CODE DU BIEN: 25451045***

**PRIX D'ACHAT:** 199.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 120 $m^2$ • **PIÈCES:** 4 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 287 $m^2$

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25451045 |
| Surface habitable | ca. 120 m² |
| Pièces | 4 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1925 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 199.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2022 |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Huile |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 30.03.2035 |
| Source d'alimentation | Combustible liquide |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 381.60 kWh/m²a |
| Classement énergétique | H |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1925 |

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

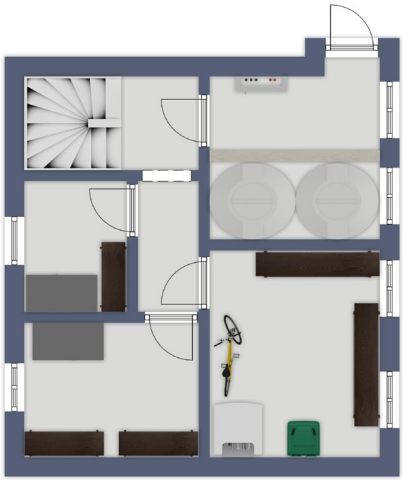
# La propriété

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Idar!!! Hier erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer, das perfekt für entspannte Abende ist. Das absolute Highlight? Der offene Küchen-Essbereich! Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten – ideal für Grillpartys mit Freunden oder chillige Sonntage im Freien. Der Küchenbereich ist auch schon bereits ausgestattet mit einer modernen Einbauküche. Ein praktisches Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.
Im Obergeschoss finden Sie Ihre persönliche Rückzugsoase: ein geräumiges Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer (eins davon als Durchgangszimmer) und ein modernes Tageslicht-Duschbad. Und das Beste? Der Balkon, den Sie direkt vom großen Schlafzimmer aus betreten können – perfekt für Ihren ersten Kaffee am Morgen oder um den Sonnenuntergang zu genießen.

Der Garten ist super vielseitig! Im oberen Bereich des Gartens befindet sich eine gepflasterte Ebene, die perfekt zum Grillen & Chillen ist!!! Ob zum Gärtnern, Spielen oder einfach nur zum Entspannen. Ob Sie gerne grillen, spielen oder einfach nur entspannen möchten – hier ist für jeden etwas dabei.

Dieses Haus bietet Ihnen eine gute Raumaufteilung und viel Platz für Ihre eigenen Ideen. Aufgrund der zentralen Lage eignet sich die Immobilie auch für Investoren, die gerne vermieten !!! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!!! Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses tolle Zuhause zu zeigen!!!

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# Détails des commodités

Highlights dieses Einfamilienhauses:
+ schöne alte Bauelemente noch erhalten: alte Holztreppe, teilweise noch alte Kassettentüren, alte Vergitterung an Kellerfenster ....
+ großer Küchen-Essbereich mit Einbauküche und direktem Zugang zum Garten
+ Tageslicht Gäste-WC im Erdgeschoss UND helles, modernes Tageslicht-Duschbad im Obergeschoss
+ pflegeleichter Garten direkt hinter dem Haus
+ Terrasse und Balkon mit Ausblick in den Garten
+ großer gepflasterter Bereich im Garten, ideal für Grillen oder Swimmingpool
+ zentrale Lage für Familien
+ nicht vermietet, nach Kaufpreiszahlung können Sie direkt einziehen
Raumaufteilung dieses Einfamilienhauses:
Erdgeschoss :
1 Eingangsbereich
1 großes Wohnzimmer
1 Ess-Küchenzimmer mit direktem Zugang zum Garten
1 Gäste-WC
Obergeschoss:
1 Flurbereich
1 Tageslicht-Duschbad
2 Schlafzimmer, eins mit Zugang zu einem Balkon
1 Durchgangszimmer
Kellergeschoss (auch mit Zugang von der Strassenseite aus):
- diverse Kellerräume

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# Tout sur l'emplacement

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in eine sehr gefragten Lage im Stadtteil Idar. Der Wohnort Idar-Oberstein liegt verkehrsgünstig an der B 41. In der Stadt Idar-Oberstein leben zurzeit ca. 34.000 Einwohner. Hier finden Sie eine sehr gute Infrastruktur vor. Nähere Infos über Idar-Oberstein können Sie z.B. unter www.Idar-Oberstein.de finden.

Entfernungen mit Auto (in ca.):
Klotzberg-Kaserne: 4 km
Klinikum Idar-Oberstein: 3 km
BioNTech: 2 km
Baumholder: 18,5 km
Birkenfeld: 16,5 km
Kirn: 19 km

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 381.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

**CODE DU BIEN: 25451045 - 55743 Idar-Oberstein**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Annabella Jones-Nußbaum

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein
Tel.: +49 6781 - 56 38 202
E-Mail: idar-oberstein@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com