

Idar-Oberstein

# NOUVEAU PRIX - Un véritable joyau offrant des vues panoramiques spectaculaires ! Un cachet historique au potentiel immense !

CODE DU BIEN: 25451082



PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 601 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

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

**CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25451082
Surface habitable	ca. 200 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1910

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	08.10.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	341.50 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1910

CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



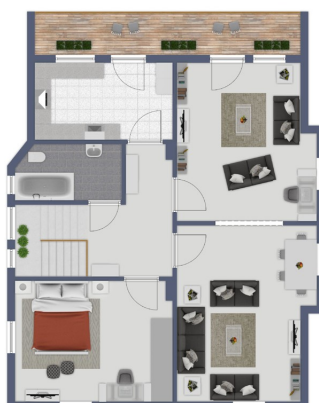
CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

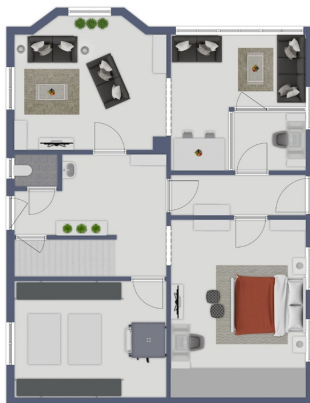
## La propriété



CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein**

## Une première impression

Willkommen in dieser beeindruckenden Stadtvilla, die in einer ruhigen Sackgasse im begehrten Stadtteil Idar liegt. Mit ihrer klassischen Architektur und liebevollen Details erzählt sie die Geschichte vergangener Zeiten ...

Originale Holzböden (Parkett) und kleine, historische Details verleihen der Villa eine besondere Atmosphäre, die Liebhaber alter Architektur begeistern wird.

Imposant ist bereits der Eingang, der sich auf der rechten Seite des Gebäudes befindet. Eingerahmt von zwei Sandsteinsäulen wird die massive Eingangstür aus Holz wie ein Gemälde in einem Passepartout hervorgehoben.

Das Entrée verfügt über einen zeitlosen Marmorboden. Von hier aus erreicht man alle Zimmer dieser Ebene: Das große Wohn-Esszimmer, ein weiteres Zimmer (z.B. Home-office), die Küche mit Zugang zur großen Terrasse und zum Garten und ein Tageslicht-Gäste-WC.

Über eine schöne Holzterasse gelangen Sie in das Obergeschoss... Hier erwartet Sie ein weiteres Wohn-Esszimmer, dass aber in zwei separate Schlafzimmer verwandelt werden kann, ein weiteres Zimmer, ein Tageslicht-Badezimmer und ein kleines Zimmer, das als Küche genutzt wurde. Auf dieser Etage haben Sie auch Zugang zu dem großen, sonnigen Balkon, der Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf den Stadtteil Idar präsentiert.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, das jedoch nur über eine Dachleiter erreicht werden kann. Jedoch wäre es möglich das bereits gedämmte Dachgeschoss auszubauen, sollten Sie mehr Platz brauchen.

Im Untergeschoss, dass sich auf Parterre Niveau befindet und über einen separaten Eingang links vom Haus verfügt, befindet sich ein Wohn-Esszimmer, ein weiteres Zimmer und ein kleines WC. Hier wäre eine gewerbliche Nutzung gut denkbar oder auch die Nutzung als Wohnraum.

Mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem schönen Grundstück von ca. 601 m<sup>2</sup> bietet die Villa viel Raum für kreative Gestaltung. Die große Terrasse und die grüne Hinterfläche laden dazu ein, die ruhige Umgebung zu genießen und im Freien zu entspannen.

Der flexible Grundriss ermöglicht es, die Räume individuell zu nutzen und den historischen Charakter mit modernen Elementen zu verbinden. Die Höhenlage des Hauses bietet einen schönen Ausblick auf die umliegende Natur, während die ruhige Lage in der Sackgasse für eine ungestörte, behagliche Wohnatmosphäre sorgt.

Diese Villa ist ein echtes Juwel für Liebhaber der jahrhundertwende Architektur, die den Charme vergangener Zeiten schätzen und in einem stilvollen, historischen Zuhause leben möchten. Entdecken Sie die Vielseitigkeit dieser Villa und gestalten Sie Ihre Zukunft in einem Ambiente von zeitloser Eleganz.

Wenn Sie Interesse haben, dieses besondere Stück Geschichte persönlich zu erleben, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!!!

CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Détails des commodités

Highlight dieser Stadtvilla:

- + viel Wohnfläche, die flexibel genutzt werden kann
- + viele original Element der Epoche noch vorhanden: Mettlacher Mosaikplatten, Marmorboden, alte Holztreppe, Parkettböden u.v.m.
- + Ausbaureserve im Dachgeschoss
- + sehr große Terrasse hinter dem Haus
- + TOP-Lage in Sackgasse
- + atemberaubender Ausblick
- + und vieles, vieles mehr ...

Raumaufteilung dieser Stadtvilla:

Erdgeschoss:

- 1 Entrée
- 1 Wohn-Esszimmer
- 1 weiteres Zimmer
- 1 Küche mit Zugang zur Terrasse und Garten
- 1 Tageslicht-Gäste-WC

Obergeschoss:

- 1 Flur
- 1 Wohn-Esszimmer (hier könnten zwei separate Zimmer entstehen)
- 1 weiteres Zimmer
- 1 (ehemalige) Küche (hier könnte ein weiteres, kleines Zimmer entstehen)
- 1 Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne

Dachgeschoss:

gedämmt, noch nicht ausgebaut

Untergeschoss mit separatem Eingang links vom Haus):

- 1 Wohn-Esszimmer
- 1 WC

Außerhalb des Stadtvilla:

sehr große Terrasse hinter dem Haus

Grünfläche hinter dem Haus

**CODE DU BIEN: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein**

## Tout sur l'emplacement

Diese Stadtvilla befindet sich in einer Sackgasse in eine sehr gefragten Höhenlage 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 gute Infrastruktur vor. Nähere Infos über Idar-Oberstein können Sie z.B. unter [www.Idar-Oberstein.de](http://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: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2030.

Endenergiebedarf beträgt 341.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25451082 - 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](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)

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

---

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