

Idar-Oberstein – Oberstein

## Joli appartement de 2 pièces avec cuisine équipée, salle de douche lumineuse et place de parking !!!

**CODE DU BIEN: 25451089**



**PRIX DE LOYER: 430 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 63 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – 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: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25451089	Prix de loyer	430 EUR
Surface habitable	ca. 63 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	200 EUR
Disponible à partir du	01.02.2026	Type	Etage
Pièces	2	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1960		
Place de stationnement	1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	283.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.09.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La propriété



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. On the left, there's a collage of digital devices showing real estate search results. In the center, a smartphone displays a speech bubble with the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code. On the right, a dark blue vertical bar contains the Von Poll logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." Below that, it says "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right of the graphic, the website address "www.von-poll.com" is listed.

**CODE DU BIEN: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein**

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!!! Diese 2-ZKB-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 4-Familienhauses und bietet ca. 63 m<sup>2</sup> gut geschnittene Wohnfläche. Sie ist einfach perfekt für Singles oder Paare ....

Das Wohnzimmer ist der zentrale Mittelpunkt, von dem aus Sie eines der wahren Highlights der Wohnung betreten: den überdachten Balkon. Dieser wird schnell zu Ihrem "zweiten Wohnzimmer" im Sommer, ein idealer Ort für den Feierabend oder ein entspanntes Frühstück im Freien.

Die Küche ist bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet darüber hinaus genügend Raum, um eine gemütliche Essecke einzurichten. Das Schlafzimmer bietet Ihnen gute Stellflächen, sodass Sie sich hier mühelos einen Rückzugsort der Gemütlichkeit schaffen können. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Tageslicht-Duschbad, das zusätzlich über einen praktischen Waschmaschinenanschluss verfügt.

Dieses Wohnangebot wird durch eine Reihe praktischer Details abgerundet: Ein eigener PKW-Stellplatz direkt hinter dem Haus sorgt für bequemes Parken. Ihr persönliches Kellerabteil bietet wertvollen Stauraum. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein teilweise überdachter Balkon auf der Etage sowie ein Trockenraum im Keller zur Verfügung.

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

Der Vermieter wünscht sich eine langfristige Vermietung. Daher ist für den Mietvertrag eine Mindestlaufzeit von 24 Monaten vorgesehen.

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

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

**ACHTUNG!!!** Zum Abschluss eines Mietvertrages ist eine erfolgreiche Bonitätsprüfung erforderlich!!!



VON POLL  
REAL ESTATE

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause vorzustellen!!!

**CODE DU BIEN: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein**

## Détails des commodités

Highlights dieser Etagenwohnung (1.OG):

- + Einbauküche bereits vorhanden!!!
- + sehr praktischer Grundriss: alle Räume gehen von der Diele ab
- + Tageslicht-Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- + überdachter Balkon
- + ruhiges 4-Parteienhaus
- + sehr verkehrsgünstig unweit der B41

Raumaufteilung dieser Etagenwohnung (1.OG):

- 1 Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- 1 Küche mit Einbauküche und Platz für kleine Sitzecke
- 1 Schlafzimmer
- 1 Tageslicht-Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- 1 Diele
- 1 Balkon

Außerhalb dieser Etagenwohnung (1.OG):

- 1 Abstellraum (vor dem Hauseingang)
- 1 gemeinschaftlich genutzter, teilweise überdachter Balkon auf der selben Etage
- 1 gemeinschaftlich genutzter Trockenkeller
- 1 eigenes Kellerabteil
- 1 PKW-Stellplatz hinter dem Haus

**CODE DU BIEN: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein**

## Tout sur l'emplacement

Diese Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines ruhigen 4-Parteienhauses in Idar-Oberstein (Stadtteil Oberstein). In nur wenigen Gehminuten befindet sich eine Bushaltestelle und die Innenstadt (Oberstein). Nähere Infos über Idar-Oberstein können Sie z.B. unter [www.Idar-Oberstein.de](http://www.Idar-Oberstein.de) finden.

Entfernungen (in ca.):

Klotzberg-Kaserne: 4 km

Klinikum Idar-Oberstein: 5 km

BioNTech: 4,5 km

B 41: 1,5 km

Baumholder: 19 km

Birkenfeld/Nahe: 21 km

Umwelt-Campus Birkenfeld: 24,5 km

**CODE DU BIEN: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 283.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – 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)