

Idar-Oberstein – Idar

## Maison individuelle très bien entretenue, idéalement située en plein centre d'Idar !

CODE DU BIEN: 25451095



PRIX D'ACHAT: 365.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 206 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 234 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

- 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: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## En un coup d'œil

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| CODE DU BIEN          | 25451095   |
| Surface habitable     | ca. 206 m² |
| Pièces                | 8          |
| Chambres à coucher    | 3          |
| Salles de bains       | 2          |
| Année de construction | 1928       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 365.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon           |

CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 07.08.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 427.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1928                      |



CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## La propriété





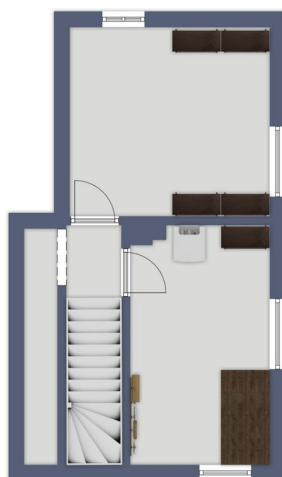
CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar**

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahr 1929 erbaut und bietet auf einem ca. 234?m<sup>2</sup> großen Grundstück ca. 206?m<sup>2</sup> Wohnfläche – verteilt auf mehrere Ebenen mit vielseitig nutzbaren Räumen.

Bereits der Eingangsbereich wirkt einladend: Rechter Hand führt eine Treppe ins Obergeschoss, geradeaus gelangt man in das Erdgeschoss. Besonders angenehm ist die Raumaufteilung – so erreicht man linkerhand direkt die Küche. Diese ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet zudem ausreichend Platz für einen Esstisch. Eine kleine Vorratskammer gleich neben der Küche sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Geradeaus öffnet sich das helle Esszimmer – ein freundlicher Raum, der durch seine großen Fensterflächen viel Tageslicht erhält und so zu gemeinsamen Mahlzeiten einlädt. Von hier aus gelangt man in das Wohnzimmer sowie in ein separates Lesezimmer. Beide Räume bieten Zugang zu einem Balkon und ermöglichen einen schönen Ausblick über den Stadtteil Idar. Das Wohnzimmer überzeugt durch seine ruhige Atmosphäre, das Lesezimmer lädt mit seinem Zuschnitt und Lichtverhältnissen zum Verweilen und Entspannen ein. Ein Gäste-WC komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss befindet sich ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Zudem gibt es hier Zugang zu dem praktischen Hauswirtschaftsraum und einem weiteren Balkon. Zwei Schlafzimmer stehen auf dieser Etage zur Verfügung – eines davon ebenfalls mit Balkonzugang. Ergänzt wird die Etage durch ein weiteres Zimmer, das derzeit als Büro genutzt wird. Auf halber Treppenhöhe zu dieser Etage befindet sich ein kleiner Abstellraum.

Ein besonderes Detail: In sämtlichen Räumen im Erd- und Obergeschoss zieren individuelle Stuckmuster die Decken – ein Blick nach oben lohnt sich also.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei bereits ausgebaute, kleinere Zimmer und ein weiteres Gäste-WC. Ein kleiner Teil des Dachgeschosses ist noch nicht ausgebaut und bietet Gestaltungsspielraum für zusätzlichen Wohn- oder Stauraum.

Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang, ist jedoch auch vom Erdgeschoss aus zugänglich. Hier befinden sich ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Tageslicht-Duschbad sowie ein Raum mit bereits vorbereiteten Küchenanschlüssen. Eine kleine Waschküche schließt sich an.



Dank eigener Küche, Bad und separatem Zugang ist die Einliegerwohnung autark nutzbar – interessant für Berufspendler, Singles, Studenten aus der Region oder Angehörige – potenzielle Zielgruppen für eine Vermietung sind vorhanden.

Im Untergeschoss des Hauses gibt es zwei weitere Abstellräume, einer davon beherbergt die Heizungsanlage. Das Haus verfügt über eine zentrale Warmwasserversorgung

Hinter dem Haus befindet sich ein Garten, der – auch wenn er nicht groß ist – ein angenehmes Stück Grün für entspannte Stunden im Freien bietet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst ein Bild von dieser vielseitigen Immobilie!!!

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

**CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar**

## Détails des commodités

Highlights dieses Einfamilienhauses:

- + sofort beziehbar nach Eingang der Kaufpreiszahlung!!!
- + individuelle Stuckdecken in allen Räumen des Erd- und Obergeschosses
- + zwei Balkone
- + massiv Holzböden
- + Einliegerwohnung oder Home-Office-Bereich mit separatem Zugang
- + auch ideal für Mehrgenerationennutzung
- + u.v.m.

Raumaufteilung dieses Einfamilienhauses :

Erdgeschoss:

- 1 Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- 1 Esszimmer
- 1 weiteres Zimmer (Lesezimmer) mit Zugang zum Balkon
- 1 Küche mit Vorratskammer
- 1 Gäste-WC

Obergeschoss:

- 2 Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zum Balkon
- 1 weiteres Zimmer, derzeit Büro
- 1 Tageslicht-Badezimmer mit Zugang zu einem Hauswirtschaftsraum und zum Balkon
- 1 Abstellkammer

Dachgeschoss:

- 2 Zimmer
- 1 Gäste-WC
- 1 kleiner Speicher

Einliegerwohnung:

- 1 Tageslicht-Duschad
- 2 Zimmer
- 1 Raum mit Anschlüssen für eine Küche
- 1 kleine Waschküche
- 1 Abstellraum

Untergeschoss:

- 2 Abstellräume, in einem ist die Heizung

Ausserhalb des Einfamilienhauses:

- 1 kleiner Garten direkt hinter dem Haus

**CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar**

## Tout sur l'emplacement

Das Haus profitiert von seiner erhöhten Lage, die einen schönen Ausblick über den Stadtteil Idar ermöglicht. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer ruhigen Wohnatmosphäre, während die Anbindung an die städtische Infrastruktur hervorragend ist:

**Nahversorgung:** Die Fußgängerzone im Zentrum von Idar mit zahlreichen Gaststätten und Restaurants ist schnell erreichbar. Ein größeres Einkaufszentrum in der Vollmersbacher Straße ist nur etwa zwei Kilometer entfernt.

**Bildung:** Kindertagesstätten und eine Grundschule liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Weiterführende Schulen (Realschule, Gymnasium, Berufs- und Fachschulen) sind ebenfalls im Stadtteil Idar vorhanden.

**Freizeit & Kultur:** Idar-Oberstein, gelegen am Rande des Nationalparks Hunsrück-Hochwald, ist bekannt für seine Edelstein- und Schmuckindustrie. Kulturelle Highlights wie die weltberühmte Felsenkirche und das Schloss Oberstein sowie die Deutsche Edelsteinstraße sind gut und schnell erreichbar und sorgen für vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

**Verkehrsanbindung:**

Die Lage ist auch für Pendler attraktiv:

Der Bahnhof Idar-Oberstein ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreichbar und bietet über den Regio-Express stündliche Verbindungen zu den Metropolen des Rhein-Main-Gebietes und nach Saarbrücken.

Der Flughafen Frankfurt/Hahn liegt etwa 35 km entfernt.

Entfernungen (in ca.):

Klinikum Idar-Oberstein: 3 km

BioNTech: 2 km

zur B 41: 3 km

Birkenfeld: 16 km

Baumholder: 19,5 km

Morbach: 23 km

Kirn: 19 km



CODE DU BIEN: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 427.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

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: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## 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)