

Idar-Oberstein

## Historische Substanz trifft modernes Potenzial: Ihr Projekt 2026!

????????? ??????????: 26451002



????? ??????: 490.000 EUR • ??????????: ca. 220 m<sup>2</sup> • ????????: 10 • ??????? ????: 277 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ?????????
- ??????? ?????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

## ?? ??? ????

????????? ??????????	26451002	????? ???????	490.000 EUR
???????????	ca. 220 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	10	????? ??????????????	2017
???????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1908	?????????????????????	ca. 450 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, ?????, ????????????????? ?????????

????????? ??????????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	??????
???????????????	26.01.2027
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	79.10 kWh/m²a
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
????? ??????????????	1908
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

????????? ??????????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

?? ????????



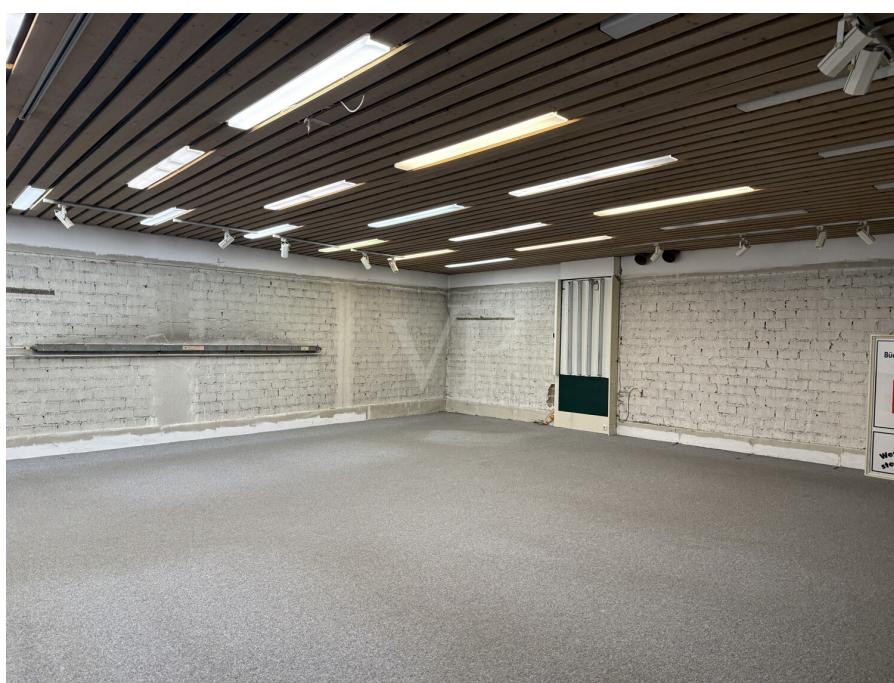
???????? ?????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

?? ??????



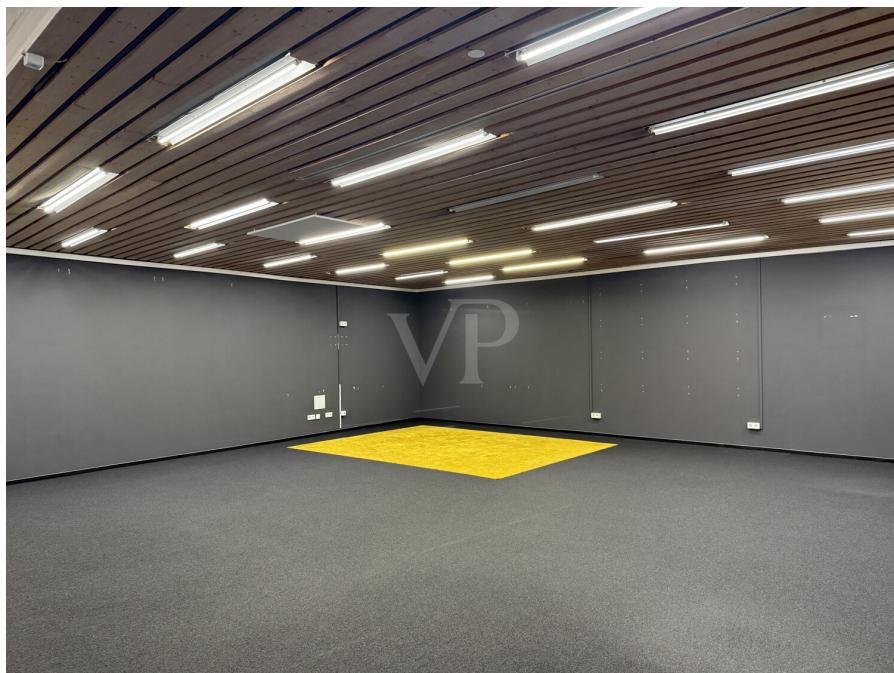
????????? ??????????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

?? ????????



????????? ??????????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

?? ????????



????????? ?????????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



????????? ??????????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

?? ????????



VP

???????? ?????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

?? ??????



???????? ?????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



???????? ?????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

?? ??????



???????? ?????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



???????? ?????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



????????? ??????????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

?? ????????



???????? ?????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



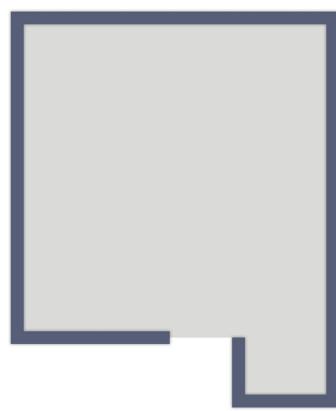
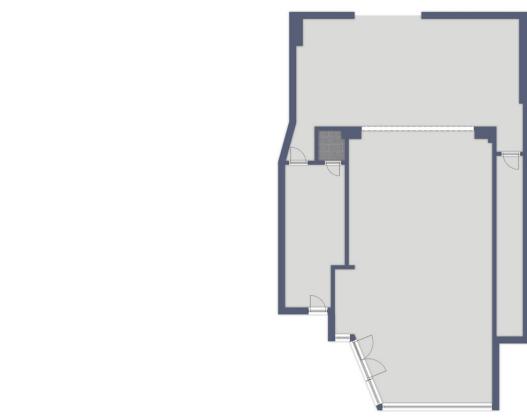
???????? ?????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

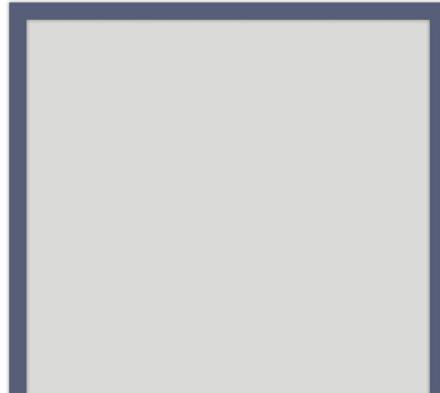
?? ???????



???????? ?????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

???????





Informationen, Bilder und Maßzahlen



Informationen, Bilder und Maßzahlen





???? ? ??????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ????????. ?? ???? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ????????. ?? ????????. ?? ????????. ?? ????????. ?? ????????. ?? ????????.

????????? ?????????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

## ??? ????? ????????

In der begehrten A-Lage der Fußgängerzone von Idar-Oberstein (Stadtteil Idar) präsentiert sich dieses repräsentative und sehr bekannte Wohn- und Geschäftshaus als beeindruckendes Zeugnis der späten Gründerzeit. Das im Jahr 1908 errichtete Gebäude besticht durch seine markante Fassade. Besonders der zweistöckige Steinerker sowie der prachtvolle Schweifgiebel verleihen der Immobilie eine unverwechselbare Identität und machen sie zu einem der charaktervollsten Blickfänge im historischen Zentrum.

Dieses Objekt wurde für Unternehmer und Individualisten konzipiert, die den modernen Traum vom „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ auf ein neues Level heben möchten. Die durchdachte Aufteilung erlaubt eine klare Trennung zwischen professioneller Entfaltung und privatem Rückzugsort. Der geschäftliche Teil empfängt Sie im Erdgeschoss mit einer beeindruckenden, großzügigen Gewerbefläche von ca. 250 m<sup>2</sup>, die dank der großen Schaufensterfront maximale Sichtbarkeit für einen Showroom oder Einzelhandel bietet.

Diese Professionalität setzt sich im ersten Obergeschoss fort, das ganz auf Verwaltung und Logistik ausgelegt ist: Hier finden sich helle Büroräume, ein Gemeinschaftsraum mit eigener Küche sowie ein direkter Zugang zum Lagerbereich von ca. 200 m<sup>2</sup>, was effiziente Arbeitsabläufe direkt vor Ort ermöglicht.

Der private Bereich von ca. 220 m<sup>2</sup> entfaltet ab dem zweiten Obergeschoss seinen ganz eigenen Charme und bietet Loft-Charakter über den Dächern der Stadt. Ein Herzstück der Wohnebene bildet die Küche mit direktem Zugang zur Dachterrasse, flankiert von einem harmonischen Essbereich und Wohnbereich. Große Fensterfronten sorgen hier nicht nur für Lichtdurchflutung. Das große Tageslicht-Badezimmer wurde 2011 komplett erneuert. Das unbestrittene Highlight dieser Etage ist jedoch die imposante Dachterrasse, die als gemütliches Outdoor-Wohnzimmer eine wahre Oase der Ruhe inmitten der Stadt Idar bildet. Mit dem überdachten Sitzbereich bietet die Dachterrasse zu jeder Jahreszeit Schutz und lädt dazu ein, das Leben nach draußen zu verlegen – ganz gleich, ob bei strahlendem Sonnenschein oder kühleren Tagen, an denen der Außenkamin für knisternde Kaminfeuer-Atmosphäre und wohlige Wärme sorgt.

Während im dritten Obergeschoss weitere Zimmer und ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne für Geborgenheit sorgen, krönt das Dachgeschoss die Einheit mit einem großzügigen Studio mit Kamin, einem weiteren Badezimmer und einem flexibel nutzbaren Raum – diese Ebene ist ideal nutzbar als großes Familienzimmer, Gästebereich, Bibliothek, Hobbyraum u.v.m.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und weisst keinen Renovierungsstau auf. Die Gasheizung und der dazugehörige Kamin wurde 2017 erneuert.

Dieses Haus ist weit mehr als nur eine Immobilie; es ist ein Statement für eine moderne Lebensführung in historischem Gewand. Die unmittelbare Nachbarschaft zu etablierten Institutionen wie der Kreissparkasse unterstreicht die nachhaltige Werthaltigkeit dieses Standorts. Ob als persönliches Headquarter oder als strategische Kapitalanlage mit der Option zur späteren Teilvermietung einzelner Ebenen.

Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit in Bestlage von Idar-Oberstein nicht entgehen. Ob als repräsentativer Firmensitz, kreatives Atelier oder großzügiges Familiendomizil mit Renditepotenzial – dieses Haus von 1908 wartet auf seine neue Geschichte.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren exklusiven Besichtigungstermin. Kontaktieren Sie uns per Telefon oder schreiben Sie uns eine E-Mail, um weitere Informationen und ein ausführliches Exposé zu erhalten. Wir freuen uns auf Sie!

????????? ?????????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

## ???????????????? ??? ????????

Highlights dieser Immobilie:

- + markantes Gebäude zentral in Idar
- + hohe Sichtbarkeit für Gewerbe
- + interessant gestaltete Gewerbefläche mit sehr großer Schaufensterfront
- + sehr große Wohnung mit Dachterrasse
- + nicht vermietet: nach Eingang der Kaufpreiszahlung können Sie sofort loslegen
- + u.v.m. ...

Aufteilung dieser Immobilie :

Erdgeschoss:

Gewerbeeinheit auf 4 leicht versetzten Ebenen

1. Obergeschoss:

1 Flur

2 Büros

1 Gemeinschaftsraum mit Küche

1 Durchgangsraum zum Lager

1 großer Lagerraum

Zwischengeschoss:

1 Gäste-WC

2. Obergeschoss:

1 Flur

1 Küche mit Zugang zur Terrasse mit Aussenkamin

1 Esszimmer

1 Wohnzimmer

1 große Dachterrasse mit Aussenkamin

Zwischengeschoss:

kleiner Raum für Waschmaschine & Trockner

3.Obergeschoss:

1 Flur

1 Zimmer mit kleineren Zimmern links und rechts

1 weiteres Zimmer

1 Tageslicht-Badezimmer Dusche & Badewanne

Dachgeschoß:

1 großes Studio

1 flexibel nutzbarer, kleinerer Raum

1 Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne

????????? ?????????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

??? ??? ??? ??????????

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in sehr zentraler Lage im Stadtteil Idar. Die Immobilie liegt an einer hoch frequentierten Straße bzw. Verkehrskreisel mit idealer Sichtbarkeit und Erreichbarkeit – sowohl für den Einzelhandel als auch für Dienstleister.

Die Umgebung ist geprägt von einer durchmischten Bebauung aus Wohnhäusern, Büros, Gastronomiebetrieben, Post, Banken, Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Ärzte sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Idar-Oberstein liegt nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Mehrere Buslinien verbinden den Standort mit den umliegenden Stadtteilen und Gemeinden. Die Bundesstraße B41 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet Anschluss an das überregionale Straßennetz, darunter die Autobahn A62 in Richtung Kaiserslautern und Trier. 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.):

Baumholder: 20 km

Birkenfeld: 16 km

Kirn: 20 km

Morbach: 20 km

???????? ?????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 79.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ?????????: 26451002 - 55743 Idar-Oberstein

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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