

Idar-Oberstein

Dein neues Zuhause in Idar: Viel Platz, moderner Komfort und dein eigener Garten!!!

????????? ??????????: 26451010



???? ??????????: 860 EUR • ??????????: ca. 120 m² • ??????????: 4 • ??????? ????: 287 m²

???????? ?????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ??????????????????

????????? ?????????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ??? ????

????????? ??????????	26451010
???????????	ca. 120 m ²
???????????? ????	01.02.2026
?????????	4
???????????? ????	3
???????????	
???????????	1
???? ??????????????	1914

????? ??????????	860 EUR
???????????	120 EUR
?????????	
???????	?????????????
???????	???????????????
????? ??????????????	2022
?????????	???????
???????????	
???????	????????, WC ???????????, ?????, ?????, ????????????????? ????????, ??????????

????????? ??????????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

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

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	?????
???????????????	30.03.2035
???????????????????	
????????? ???	
????? ????????????	?????

???????????????????	BEDARF
???????????	
????? ????????	381.60 kWh/m ² a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
????? ??????????????	1914
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

????????? ?????????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



???????? ?????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



???????? ?????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



???????? ?????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



???????? ?????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



???????? ?????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



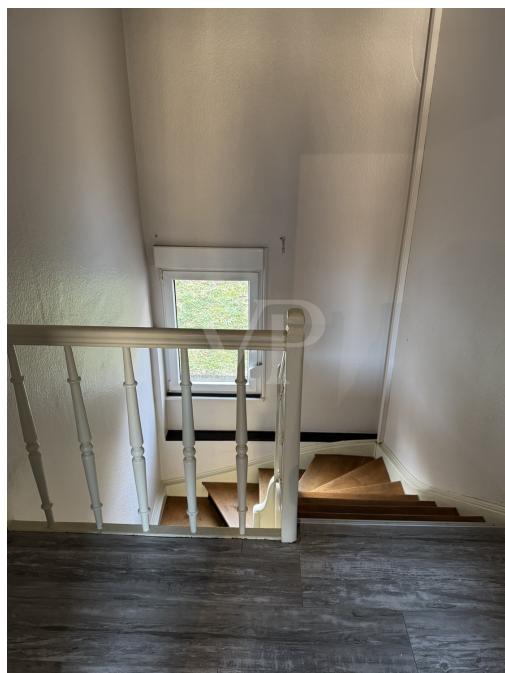
???????? ?????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



???????? ?????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



???????? ?????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



???????? ?????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



???????? ?????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



???????? ?????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



???????? ?????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



???????? ?????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



???????? ?????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



???????? ?????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



???????? ?????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



????????? ?????????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



????????? ?????????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ???????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

????????? ?????????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

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

Hier wartet ein Stadthaus auf dich, das modernen Lifestyle mit gemütlichem Rückzugsort perfekt verbindet. Schon wenn du das Erdgeschoss betrittst, spürst du die offene und helle Atmosphäre: Das großzügige Wohnzimmer bietet dir viel Raum für deine Abende, während der offene Küchen- und Essbereich das eigentliche Herzstück des Hauses ist. Hier ist bereits eine moderne Einbauküche für dich am Start, sodass du dir um den Aufbau und die Kosten keine Gedanken machen musst – du kannst direkt loslegen und deine Freunde zum Essen einladen. Ein echtes Highlight ist der direkte Zugang vom Essbereich auf die Terrasse und in den Garten. Ob zum Grillen auf der gepflasterten Ebene im oberen Teil oder einfach nur zum Entspannen im Grünen – hier hast du deinen privaten Freiraum mitten in der Stadt. Ein praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss macht das Paket unten komplett.

Im Obergeschoss findest du deinen persönlichen Rückzugsort. Das große Schlafzimmer ist besonders charmant, da du von hier aus direkt auf deinen Balkon treten kannst – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen im Sommer. Zwei weitere Zimmer bieten dir volle Flexibilität für deinen Alltag: Eines eignet sich ideal als ruhiges Home-Office oder Ankleidezimmer, während das andere perfekt als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Das moderne Tageslichtbad mit Dusche sorgt dafür, dass du jeden Morgen frisch in den Tag startest.

Dank der zentralen Lage in Idar hast du alles, was du brauchst, direkt vor der Haustür. Das EKZ, Supermärkte und Cafés sind nur ein paar Geh- bzw. Fahrminuten entfernt, und auch die Natur für einen Spaziergang im Grünen ist schnell erreicht. Dieses Haus bietet dir den Platz und die Freiheit, die du suchst.

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

Es würde uns freuen, dir dein neues Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen!!!

Auf Wunsch des Vermieters ist die Personenanzahl für dieses Haus auf vier Personen beschränkt.

Folgende Unterlagen zur Vorlage beim Vermieter solltest du griffbereit haben:

- + Selbstauskunft (Vordruck erhältst du von uns)
- + aktuelle Einkommensnachweise

- + Mietschuldenfreiheitserklärung deines Vorvermieters (Vordruck erhältst du von uns) oder Nachweis der bisher selbst genutzten Immobilie (z.B. Grundsteuerbescheid)
- + aktuelle Schufa-Auskunft
- + Ausweiskopie (Vorder- und Rückseite)

????????? ?????????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

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

Highlights dieses Einfamilienhauses:

- + Open Living Concept: Großzügiger, offener Küchen- und Essbereich für maximale Socializing-Vibes
- + Ready-to-Cook: Moderne Einbauküche ist bereits am Start – kein Stress mit der Planung oder Montage
- + Indoor-Outdoor-Flow: Direkter Zugang vom Essbereich zur Terrasse und zum Garten
- + Garten-Upgrade: Vielseitiger Außenbereich mit gepflasterter Chill-Ebene für Grillpartys und Lounging
- + Flex-Rooms: Idealer Platz für Home-Office, Gaming-Room oder ein Ankleidezimmer
- + Top-Location: Mitten im Herzen von Idar – zentral wohnen und alles Wichtige direkt vor der Tür.
- + schöne alte Bauelemente noch erhalten: alte Holztreppe, teilweise noch alte Kassettentüren, alte Vergitterung an Kellerfenster
- + Tageslicht Gäste-WC im Erdgeschoss UND helles, modernes Tageslicht-Duschbad im Obergeschoss
- + gepflegte Grünfläche hinter dem Haus

Raumaufteilung dieses Einfamilienhauses:

Erdgeschoss :

- 1 Eingangsbereich/Flurbereich
- 1 großes Wohnzimmer
- 1 Ess-Küchenbereich mit direktem Zugang zum Garten
- 1 Tageslicht-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

????????? ?????????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

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

Dein neues Zuhause befindet sich in einer etablierten Wohnlage im Stadtteil Idar. Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur und die Nähe zum Stadtzentrum aus.

Einkaufsmöglichkeiten & Versorgung: Die Nahversorgung ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe (ca. 400 m) befinden sich das EKZ Idar-Oberstein sowie ein großer REWE XL Markt, die eine umfassende Versorgung gewährleisten. Weitere Supermärkte wie EDEKA Lorenz sowie spezialisierte Fachgeschäfte (z. B. NEW ASIA Supermarket) sind im Umkreis von weniger als einem Kilometer erreichbar.

Mobilität & ÖPNV: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die Bushaltestellen Idar Bismarckstraße und AOK/Gewerbehalle liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Stadtteile sowie zum Bahnhof Oberstein. Die Bundesstraße B41 ist schnell erreichbar und bietet Pendlern eine direkte Anbindung Richtung Bad Kreuznach/Mainz oder Birkenfeld.

Stadtzentrum & Freizeit: Das Zentrum von Idar mit seiner Fußgängerzone, dem Marktplatz und dem historischen Flair ist ca. 800–900 Meter entfernt. Damit sind Ärzte, Apotheken, Banken, Post, Restaurants u.v.m. bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Natur & Erholung: Trotz der zentralen Lage bietet die Umgebung schnellen Zugang zu Grünflächen und Wanderwegen im Naheland, was einen hohen Freizeitwert garantiert.

Nähere Infos über Idar-Oberstein kannst du 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

???????? ?????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 1914.

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.

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.

????????? ?????????: 26451010 - 55743 Idar-Oberstein

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

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

Annabella Jones-Nußbaum

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein

Tel.: +49 6781 - 56 38 202

E-Mail: idar-oberstein@von-poll.com

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

www.von-poll.com