

Idar-Oberstein

# ÚJ ÁR - Egy igazi gyöngyszem látványos panorámával!!! Történelmi hangulat nagy potenciállal!!!

VP azonosító: 25451082



VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 200 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 601 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Áttekintés

VP azonosító	25451082
Hasznos lakótér	ca. 200 m²
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1910

Vételár	349.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.10.2030
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	341.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1910



VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan





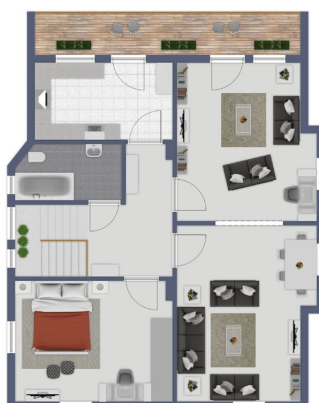
VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan

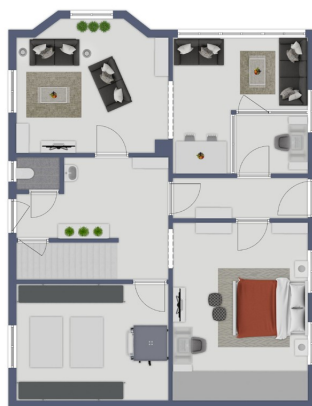


VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein**

## Az elso benyomás

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!!!

VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein**

## Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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