

Idar-Oberstein – Idar

## Nagyon jól karbantartott családi ház központi helyen Idarban!!!

VP azonosító: 25451095



VÉTELÁR: 365.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 206 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 234 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Áttekintés

VP azonosító	25451095	Vételár	365.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 206 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	8	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1928		

VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	427.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.08.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1928

VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar**

## Az elso benyomás

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 ausgebauten, 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.

VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Részletes felszereltség

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-Duschbad
- 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

VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Minden a helyszínrol

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

**VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

VP azonosító: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## 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 felelősségtartásához*

---

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