

Idar-Oberstein

**NUOVO PREZZO - Un vero gioiello con viste panoramiche spettacolari!!! Stile storico con grande potenziale!!!**

*Codice oggetto: 25451082*



**PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 601 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25451082
Superficie netta	ca. 200 m²
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1910

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	08.10.2030
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	341.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1910



Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà





Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà





Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà





Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà





Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà





Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà





Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà





Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà





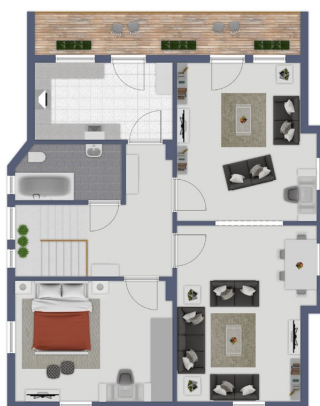
Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà

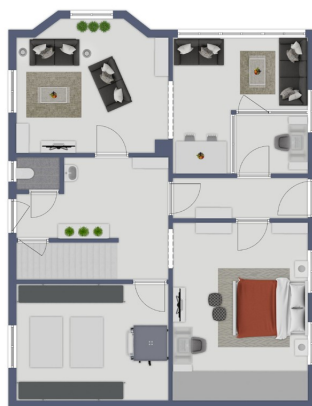


Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Una prima impressione

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!!!

Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25451082 - 55743 Idar-Oberstein

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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