

Idar-Oberstein – Oberstein

## Grazioso appartamento di 2 locali con cucina attrezzata, bagno con doccia e luce naturale e posto auto!!!

Codice oggetto: 25451089



PREZZO D'AFFITTO: 430 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 63 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

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

Codice oggetto: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25451089
Superficie netta	ca. 63 m²
DISPONIBILE DAL	01.02.2026
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'affitto	430 EUR
Costi aggiuntivi	200 EUR
Appartamento	Piano
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	03.09.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	283.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La proprietà





Codice oggetto: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La proprietà





Codice oggetto: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La proprietà





Codice oggetto: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!!! Diese 2-ZKB-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 4-Familienhauses und bietet ca. 63 m<sup>2</sup> gut geschnittene Wohnfläche. Sie ist einfach perfekt für Singles oder Paare ....

Das Wohnzimmer ist der zentrale Mittelpunkt, von dem aus Sie eines der wahren Highlights der Wohnung betreten: den überdachten Balkon. Dieser wird schnell zu Ihrem "zweiten Wohnzimmer" im Sommer, ein idealer Ort für den Feierabend oder ein entspanntes Frühstück im Freien.

Die Küche ist bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet darüber hinaus genügend Raum, um eine gemütliche Essecke einzurichten. Das Schlafzimmer bietet Ihnen gute Stellflächen, sodass Sie sich hier mühelos einen Rückzugsort der Gemütlichkeit schaffen können. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Tageslicht-Duschbad, das zusätzlich über einen praktischen Waschmaschinenanschluss verfügt.

Dieses Wohnangebot wird durch eine Reihe praktischer Details abgerundet:

Ein eigener PKW-Stellplatz direkt hinter dem Haus sorgt für bequemes Parken.

Ihr persönliches Kellerabteil bietet wertvollen Stauraum.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein teilweise überdachter Balkon auf der Etage sowie ein Trockenraum im Keller zur Verfügung.

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

Der Vermieter wünscht sich eine langfristige Vermietung. Daher ist für den Mietvertrag eine Mindestlaufzeit von 24 Monaten vorgesehen.

Folgende Unterlagen zur Vorlage beim Vermieter sollte jeder Wohnungsbewerber griffbereit haben:

- Selbstauskunft (erhalten Sie von uns)
- aktuelle Einkommensnachweise
- Mietschuldenfreiheitserklärung Ihres Vorvermieters oder Nachweis der bisher selbst genutzten Immobilie (z.B. Grundsteuerbescheid)
- aktuelle Schufa-Auskunft
- Ausweiskopie

ACHTUNG!!! Zum Abschluss eines Mietvertrages ist eine erfolgreiche Bonitätsprüfung erforderlich!!!

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause vorzustellen!!!

Codice oggetto: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Dettagli dei servizi

Highlights dieser Etagenwohnung (1.OG):

- + Einbauküche bereits vorhanden!!!
- + sehr praktischer Grundriss: alle Räume gehen von der Diele ab
- + Tageslicht-Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- + überdachter Balkon
- + ruhiges 4-Parteienhaus
- + sehr verkehrsgünstig unweit der B41

Raumaufteilung dieser Etagenwohnung (1.OG):

- 1 Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- 1 Küche mit Einbauküche und Platz für kleine Sitzecke
- 1 Schlafzimmer
- 1 Tageslicht-Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- 1 Diele
- 1 Balkon

Außerhalb dieser Etagenwohnung (1.OG):

- 1 Abstellraum (vor dem Hauseingang)
- 1 gemeinschaftlich genutzter, teilweise überdachter Balkon auf der selben Etage
- 1 gemeinschaftlich genutzter Trockenkeller
- 1 eigenes Kellerabteil
- 1 PKW-Stellplatz hinter dem Haus

Codice oggetto: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Tutto sulla posizione

Diese Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines ruhigen 4-Parteienhauses in Idar-Oberstein (Stadtteil Oberstein). In nur wenigen Gehminuten befindet sich eine Bushaltestelle und die Innenstadt (Oberstein). Nähere Infos über Idar-Oberstein können Sie z.B. unter [www.Idar-Oberstein.de](http://www.Idar-Oberstein.de) finden.

Entfernungen (in ca.):

Klotzberg-Kaserne: 4 km

Klinikum Idar-Oberstein: 5 km

BioNTech: 4,5 km

B 41: 1,5 km

Baumholder: 19 km

Birkenfeld/Nahe: 21 km

Umwelt-Campus Birkenfeld: 24,5 km

Codice oggetto: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 283.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

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.



Codice oggetto: 25451089 - 55743 Idar-Oberstein – 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)