

Idar-Oberstein

# Gemütliches Einfamilienhaus mit Garten und tollem Ausblick in Idar !!!

*Codice oggetto: 26451003*



PREZZO D'ACQUISTO: 154.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 287 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-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: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26451003
Superficie netta	ca. 120 m²
DISPONIBILE DAL	06.01.2026
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1925

Prezzo d'acquisto	154.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	30.03.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	381.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1925



Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà





Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà





Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà





Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà





Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà





Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà





Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà





Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà





Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



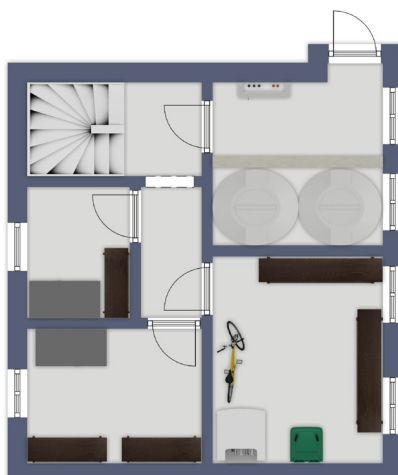
Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà




Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-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: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Idar!!! Hier erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer, das perfekt für entspannte Abende ist. Das absolute Highlight? Der offene Küchen-Essbereich! Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten – ideal für Grillpartys mit Freunden oder chillige Sonntage im Freien. Der Küchenbereich ist auch schon bereits ausgestattet mit einer modernen Einbauküche. Ein praktisches Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss finden Sie Ihre persönliche Rückzugsoase: ein geräumiges Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer (eins davon als Durchgangszimmer) und ein modernes Tageslicht-Duschbad. Und das Beste? Der Balkon, den Sie direkt vom großen Schlafzimmer aus betreten können – perfekt für Ihren ersten Kaffee am Morgen oder um den Sonnenuntergang zu genießen.

Der Garten ist super vielseitig! Im oberen Bereich des Gartens befindet sich eine gepflasterte Ebene, die perfekt zum Grillen & Chillen ist!!! Ob zum Gärtnern, Spielen oder einfach nur zum Entspannen. Ob Sie gerne grillen, spielen oder einfach nur entspannen möchten – hier ist für jeden etwas dabei.

Dieses Haus bietet Ihnen eine gute Raumaufteilung und viel Platz für Ihre eigenen Ideen. Aufgrund der zentralen Lage eignet sich die Immobilie auch für Investoren, die gerne vermieten !!! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!!! Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses tolle Zuhause zu zeigen!!!



Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## Dettagli dei servizi

Highlights dieses Einfamilienhauses:

- + schöne alte Bauelemente noch erhalten: alte Holztreppe, teilweise noch alte Kassetten Türen, alte Vergitterung an Kellerfenster ....
- + großer Küchen-Essbereich mit Einbauküche und direktem Zugang zum Garten
- + Tageslicht Gäste-WC im Erdgeschoss UND helles, modernes Tageslicht-Duschbad im Obergeschoss
- + pflegeleichter Garten direkt hinter dem Haus
- + Terrasse und Balkon mit Ausblick in den Garten
- + großer gepflasterter Bereich im Garten, ideal für Grillen oder Swimmingpool
- + zentrale Lage für Familien
- + nicht vermietet, nach Kaufpreiszahlung können Sie direkt einziehen

Raumaufteilung dieses Einfamilienhauses:

Erdgeschoss :

- 1 Eingangsbereich
- 1 großes Wohnzimmer
- 1 Ess-Küchenzimmer mit direktem Zugang zum Garten
- 1 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

Codice oggetto: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## Tutto sulla posizione

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in eine sehr gefragten Lage 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 sehr 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: 26451003 - 55743 Idar-Oberstein

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 381.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

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: 26451003 - 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)