

**Idar-Oberstein - Stadt**

# Architekten-Residenz mit Panorama-Blick: Ein besonderes Zuhause über den Dächern von Idar!

***Número da propriedade: 26451008***



**PREÇO DE COMPRA: 539.000 EUR • ÁREA: ca. 224 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 15 • ÁREA DO TERRENO: 1.096 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	26451008	Preço de compra	539.000 EUR
Área	ca. 224 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	15	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 124 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1969	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	237.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.06.2031	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1969

Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt

## O imóvel



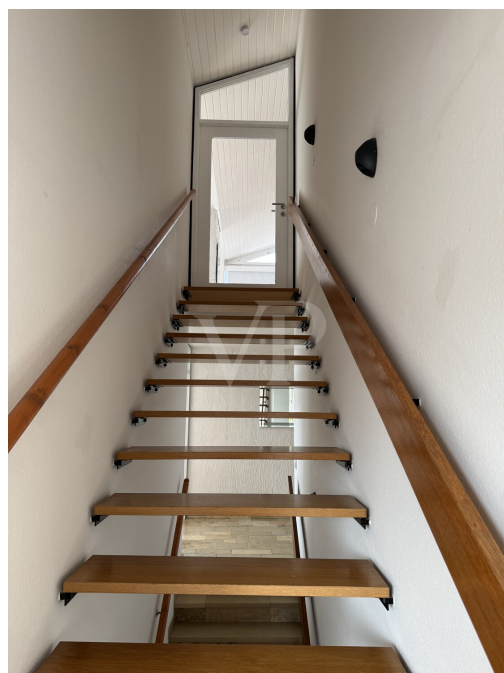
Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt

## O imóvel



Diagrama não escalado

Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt**

## Uma primeira impressão

In einer der begehrtesten Höhenlagen von Idar, erwartet Sie Ihr neues Zuhause, das weit mehr ist als nur ein Wohnhaus – es ist ein architektonisches Statement. Ursprünglich im Jahr 1969 von einem Architekten für den Eigenbedarf entworfen, offenbart sich in jeder Linie die Meisterschaft eines Fachmanns. Das Gebäude schmiegt sich harmonisch in die exponierte Hanglage ein und nutzt den spektakulären Fernblick als zentrales Gestaltungselement. In den Jahren 2022 bis 2024 wurde das Haus mit viel Liebe zum Detail renoviert, sodass sich der zeitlose Charme der späten 60er Jahre nun mit einem modernen Wohnkomfort verbindet.

Schon beim Betreten der ersten Wohnebene im ersten Obergeschoss werden Sie von einer außergewöhnlichen Helligkeit und einem beeindruckenden Raumgefühl empfangen. Das Herzstück der Immobilie ist der gigantische, offen gestaltete Wohn-Ess-Küchenbereich, der eine beeindruckende Größe von über 60 m<sup>2</sup> hat. Ein besonderes architektonisches Highlight ist hier die offene Galerie, die eine perfekte, fließende Verbindung zwischen den beiden Wohnebenen schafft. Dieser Luftraum sorgt nicht nur für eine optimale Lichtführung, sondern verleiht dem gesamten Bereich eine repräsentative Großzügigkeit. Dank der enormen Panorama-Fensterflächen von ca. 4 Metern mit Südwest-Ausrichtung verschmelzen die Innenräume förmlich mit der Landschaft. Eine neue, moderne Einbauküche fügt sich nahtlos in dieses Open-Living-Konzept ein, während ein eleganter Tunnelkamin an kühleren Abenden für behagliche Wärme sorgt. Das Leben auf dieser Wohnebene verlagert sich nahtlos nach draußen: Zwei großzügige Südwest-Terrassen bieten Ihnen Logenplätze über der Stadt. Mit einer Fläche von ca. 69 m<sup>2</sup> bietet die große Terrasse Dimensionen, die weit über den Standard hinausgehen und eine urbane Freiheit schaffen, die man sonst nur im eigenen Garten findet. Die Grenzen zwischen drinnen und draußen verschmelzen hier. Diese Terrasse wird zur natürlichen Erweiterung Ihres

Lebensraums. Dining-Area: Platz für einen großen Esstisch, an dem die ganze Familie Platz findet. Chill-out-Zone: Eine weitläufige Lounge-Landschaft zum Sonnenbaden und Entspannen. Urban Gardening: Genug Raum für Hochbeete, Olivenbäume oder eine private grüne Oase inmitten der Stadt. Die kleinere Terrasse ist ideal für ein Frühstück im Freien: Nur ein Schritt aus der Küche, und der erste Kaffee des Tages wird unter freiem Himmel genossen.

Diese Terrassen sind nicht nur ein Außenbereiche – sie sind ein Statement für Lebensqualität und bietet zu jeder Tageszeit die perfekte Kulisse für Ihre persönlichen Wohlfühlmomente. Diese Ebene wird abgerundet durch ein Zimmer mit Dusche und Waschbecken, ideal für Gäste. Direkt neben diesem Zimmer gibt es auch noch ein separates WC und ein praktischer Hauswirtschaftsraum.

Auf der Nächsten Wohnebene befinden sich drei weitere Zimmer und ein Tageslicht-Familienbadezimmer und ein separates WC. Besonders durchdacht: Der Spa-Trakt ist direkt vom eines der Schlafzimmer aus erreichbar, was dem privaten Bereich den luxuriösen Charakter einer Hotel-Suite verleiht.

Neben den Wohnetagen bietet dieses Zuhause durch das Untergeschoss mit ca. 124 m<sup>2</sup> Fläche enorme Flexibilität. Die ursprünglich als Architekturbüro gewerblich genutzten Räumlichkeiten sind ebenerdig zugänglich und lassen sich mit geringem Aufwand in eine autarke Einliegerwohnung, einen Gästebereich oder ein repräsentatives Home-Office verwandeln. Eine Umnutzung zu einer Wohnebene wurde bereits begonnen: Küchen- und Badezimmeranschlüsse, Erneuerung der Stromleitungen ... Es fehlt lediglich die abschliessende Fertigstellung mit Ihren kreativen Ideen!

Im Aussenbereich punktet diese Haus mit seiner Grünfläche hinter dem Haus und der Grillhütte am oberen Ende dieser Grünfläche.

Dieses Haus ist weit mehr als eine Immobilie; es ist ein Rückzugsort für Menschen, die das Besondere suchen. Hier treffen die solide Qualität eines Architektenhauses und flexible Nutzungsmöglichkeiten in bester Lage von Idar aufeinander. Ein Zuhause, das Raum für Visionen bietet ...

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

Worte und Bilder können dieses Architektenhaus nur erahnen lassen – erleben Sie das besondere Lichtspiel dieser Architektenhauses persönlich. Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von Ihrem neuen Zuhause begeistern!!! Wir freuen uns auf Sie!!!

**Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt**

## Detalhes do equipamento

Highlights dieses Architektenhauses:

- + Architektonisches Unikat: 1969 vom Architekten für den Eigenbedarf entworfen; meisterhafte Nutzung der Hanglage und des Fernblicks
- + Renovierung (2022–2024) – Wohnkomfort trifft auf den Charme der späten 60er Jahre
- + Panorama-Erlebnis: gigantischer Wohnbereich mit ca. 4 Meter breiten Fensterfronten und spektakulärer Fernsicht
- + lichtdurchflutet: konsequente Südwest-Ausrichtung für maximale Sonnenstunden und traumhafte Sonnenuntergänge
- + Loft-Charakter: offenes Wohn-Ess-Konzept mit einer beeindruckenden Galerie, die die Wohnebenen fließend verbindet
- + private Spa-Suite: Wellnessbereich mit Swimmingpool und Sauna, der direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich
- + Outdoor-Living: Zwei großzügige Südwest-Terrassen als Logenplätze über den Dächern von Idar
- + maximale Flexibilität: ebenerdiges Untergeschoss (ehem. Architekturbüro) ideal als Einliegerwohnung, Home-Office oder Gästebereich nutzbar
- + gemütliches Ambiente: moderner Wohnkomfort ergänzt durch einen behaglichen, doppelseitigen Holzkamin
- + beste Lage: begehrte und ruhige Höhenlage in Idar
- + große Garage mit direktem Hauszugang
- + große Grillhütte mit herrlichem Blick auf Idar
- + moderne Einbauküche bereits vorhanden
- + mehrere Fenster bereits erneuert

Raumaufteilung des Architektenhauses:

Erdgeschoss (ehemalig gewerblich genutzt):

1 Flurbereich mit Zugang zur Garage

- 1 potentieller Besprechungsraum
- 1 Abstellraum
- 1 Gemeinschaftsraum
- 1 WC
- 1 weiterer Besprechungsraum
- 1 Garage mit direktem Zugang zum Erdgeschoss
- 1. Obergeschoss:
  - 1 Flur
  - 1 Wohn-Esszimmer-Küchenbereich mit Tunnelkamin und Zugang zu beiden Terrassen
  - 1 Schlafzimmer mit Dusche, Waschbecken und Zugang zur kleineren Terrasse
  - 1 separates WC
  - 1 Abstellraum / Hauswirtschaftsraum
- 2. OG:
  - 1 Flur
  - offener Galeriebereich (ideal z.B. als Lesebereich)
  - 1 Schlafzimmer mit Einbauschränken und Zugang zur Terrasse & Schwimmbadbereich
  - 1 Zwischenflur
  - 2 weitere (Schlaf-) Zimmer mit Einbauschränken
  - 1 separates WC
  - 1 Tageslicht-Familienbadezimmer mit Dusche und Badewanne
- Im Aussenbereich:
  - kleiner Vorgarten zur Strassenseite
  - 1 PKW-Stellplatz vor der Garage
  - große Grünfläche hinter dem Haus mit großer Grillhütte

**Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt**

## Tudo sobre a localização

Die Lage des Hauses zählt zu den begehrtesten und prestigeträchtigen Wohnadressen im Stadtteil Idar. Es thront in einer der exklusivsten Höhenlagen der Region und bietet genau das, was anspruchsvolle Käufer suchen.

**Panorama-Lage & Sonnenstunden** Die Immobilie befindet sich in einer exponierten Hanglage, die durch ihre konsequente Südwest-Ausrichtung besticht. Sie genießen hier oben die maximale Lichtausbeute und können spektakuläre Sonnenuntergänge direkt von Ihren Terrassen oder durch die großzügigen Panoramafenster erleben.

**Zentrumsnah:** Der historische Stadtkern von Idar mit Banken, Apotheke, Bäckerei, Restaurants etc. ist in wenigen Minuten erreichbar.

**Einkaufen & Versorgung:** Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im nahen Umkreis und decken den täglichen Bedarf komfortabel ab.

**Bildung & Familie:** Kindergärten (wie die nahegelegene Kita St. Peter und Paul) sowie Schulen sind schnell erreichbar, was die Lage auch für Familien attraktiv macht.

**Freizeit & Natur:** Wanderwege und Naturpfade beginnen quasi vor der Haustür. Die Region rund um den Nationalpark Hunsrück-Hochwald bietet zudem einen hohen Freizeitwert für Outdoor-Enthusiasten.

**Verkehrsanbindung** Die Anbindung an das regionale Straßennetz ist ausgezeichnet. Über die gut ausgebaute B41 erreichen Sie die umliegenden Zentren sowie die Autobahnen A61 und A62 in kurzer Zeit. Auch der Bahnhof Idar-Oberstein mit seinen regelmäßigen Verbindungen in Richtung Mainz/Frankfurt und Saarbrücken

ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

**Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt**

## Outras informações

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número da propriedade: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein - Stadt**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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