

Idar-Oberstein – Idar

## Sehr gepflegtes Einfamilienhaus zentral in Idar!!!

*Número da propriedade: 25451095*



PREÇO DE COMPRA: 365.000 EUR • ÁREA: ca. 206 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 234 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

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

Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Numa vista geral

|                       |            |                             |                                                                           |
|-----------------------|------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25451095   | Preço de compra             | 365.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 206 m² | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Quartos               | 8          | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 3          |                             |                                                                           |
| Casas de banho        | 2          |                             |                                                                           |
| Ano de construção     | 1928       | Móveis                      | WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda        |

Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 427.00 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 07.08.2035          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1928                     |



Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## O imóvel



Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## O imóvel





Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## O imóvel



Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## O imóvel





Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## O imóvel



Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## O imóvel



Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## O imóvel





Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## O imóvel





Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## O imóvel



Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## O imóvel





Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## O imóvel



Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## O imóvel





Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## O imóvel



Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## O imóvel



Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## O imóvel





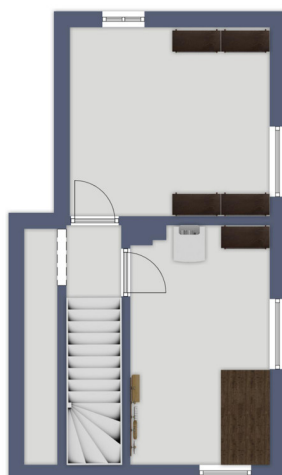
Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## O imóvel



Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## O imóvel



Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Uma primeira impressão

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 ausgebaute, 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.

Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Detalhes do equipamento

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-Duschad
- 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

Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Tudo sobre a localização

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



Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Número da propriedade: 25451095 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## 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)