

Idar-Oberstein / Weierbach

# Zwei Eingänge, null Stress: Das Zweifamilienhaus mit Hauscharakter!

*Número da propriedade: 26451027*



**PREÇO DE COMPRA: 389.000 EUR • ÁREA: ca. 190 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 647 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26451027 - 55743 Idar-Oberstein / Weierbach**

- **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: 26451027 - 55743 Idar-Oberstein / Weierbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	26451027
Área	ca. 190 m <sup>2</sup>
Quartos	9
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	2006
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	389.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 26451027 - 55743 Idar-Oberstein / Weierbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	95.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	15.02.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2006

Número da propriedade: 26451027 - 55743 Idar-Oberstein / Weierbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26451027 - 55743 Idar-Oberstein / Weierbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26451027 - 55743 Idar-Oberstein / Weierbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26451027 - 55743 Idar-Oberstein / Weierbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26451027 - 55743 Idar-Oberstein / Weierbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26451027 - 55743 Idar-Oberstein / Weierbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26451027 - 55743 Idar-Oberstein / Weierbach

## 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: 26451027 - 55743 Idar-Oberstein / Weierbach**

## Uma primeira impressão

Wer sagt eigentlich, dass Immobilien-Investments trocken sein müssen? Dieses Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 2006 in Idar-Oberstein/Weierbach beweist das glatte Gegenteil. Hier trifft solide Massivbauweise auf ein Konzept, das Mieterherzen höher schlagen lässt – und Vermieter ruhig schlafen lässt.

Vergessen Sie das klassische, enge Treppenhaus! In diesem Haus ist „Privatsphäre“ kein Schlagwort, sondern Programm: Jede Wohneinheit besitzt ihren ganz persönlichen Eingang. Das fühlt sich für die Mieter nicht nach „Wohnung“ an, sondern nach den eigenen vier Wänden. Mit der unschlagbaren Lage am Ende einer Sackgasse ist Stress hier ein Fremdwort – sowohl für die Bewohner als auch für Sie als Eigentümer, denn zufriedene Mieter sind die beste Rendite-Garantie.

Drinnen geht das Wohlfühlprogramm direkt weiter: Die erste Wohnung im Untergeschoss hat eine angenehme und gut durchdachte Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup>. Obwohl sie im Untergeschoss ist, ist sie sehr hell (Hanglage). Das Highlight dieser Wohnung ist der große, offene Wohn-Essbereich von ca. 24 m<sup>2</sup> und mit Zugang zu gepflasterten Terrasse. Im Wohn-Essbereich befindet sich auch ein Anschluss für einen Holzofen. Zwei weitere Zimmer, sowie ein Büro stehen zur flexiblen Nutzung zur Verfügung. Die Küche hat ca. 8 m<sup>2</sup> und genügend Platz, um eine moderne Einbauküche aufzustellen. Abgerundet wird diese Wohnung perfekt durch ein Tageslicht-Badezimmer und ein Tageslicht-Gäste-WC.

Die zweite Wohnung von ca. 108 m<sup>2</sup> erreichen Sie über einen Treppenaufgang entlang des Hauses. Hier erwartet Sie eine Wohnung auf zwei Ebenen (fast wie ein Haus). Hier ist auch sicherlich der große Wohn-Essbereich von ca. 36 m<sup>2</sup> das absolute Highlight. Auch hier befindet sich ein Anschluss für einen Holzofen. Direkt neben diesem Bereich befindet sich die Küche. Auch hier gibt es genügend Platz, um eine schicke Einbauküche aufzustellen. Ein kleines Büro und ein praktische Tageslicht-Gäste-WC rundet diese Ebene perfekt ab. Auf der zweiten Ebene dieser Wohnung befinden sich 3 weitere Zimmer, ein kleiner Hauswirtschaftsraum und ein Tageslicht-Badezimmer.

Die aktuellen, monatlichen Kaltmieten belaufen sich für die erste Wohnung (UG) auf € 419,00 und für die zweite Wohnung (EG & OG) auf € 749,00.

Lichtdurchflutete Räume treffen auf eine Ausstattung, die auch heute noch voll ins Schwarze trifft. Während in anderen Objekten noch über fensterlose Bäder gestritten wird, punkten hier beide Wohnungen mit hellen Tageslichtbädern und dem „Must-have“ für moderne Haushalte: einem separaten Gäste-WC. Und wenn der Feierabend ruft? Dann wartet auf jede Partei eine eigene Terrasse für das Glas Wein im Freien oder das Frühstück in der

**Sonne.**

**Auf dem Dach ist eine PV-Solarstromanlage installiert, deren garantierte Einspeisevergütung jedoch zum 31.12.2026 endet.**

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

**Wirtschaftlich gesehen ist das Objekt ein echter Volltreffer. Mit Baujahr 2006 ist die Immobilie dem „Flegelalter“ längst erwachsen, steht aber energetisch und technisch noch gut im Saft – teure Sanierungsstaus stehen hier vorerst nicht auf dem Plan. Voll vermietet und in der infrastrukturellen Top-Lage von Weierbach gelegen, sichern Sie sich hier ein Stück Immobilien-Gold im Edelstein-Zentrum.**

**Kurz gesagt: Einziehen ist hier nicht nötig, nur Übernehmen und Profitieren. Greifen Sie zu, bevor es ein anderer tut!**

**Solide Bausubstanz, voll vermietet und in Top-Lage – solche Gelegenheiten sind selten. Lassen Sie sich das ausführliche Exposé inkl. Mietaufstellung zusenden und vereinbaren Sie noch heute Ihr persönliches Gespräch mit uns! Wir freuen uns auf Sie!**

**Número da propriedade: 26451027 - 55743 Idar-Oberstein / Weierbach**

## Detalhes do equipamento

### Highlights dieser Immobilie:

- + **modern & massiv: Solides Baujahr 2006 – kein Sanierungsstau, moderne Bausubstanz**
- + **voll vermietet: Sofortiger Cashflow ab dem ersten Tag ohne Leerstandsrisiko**
- + **maximale Privatsphäre: Zwei komplett getrennte Wohneinheiten mit jeweils eigenem Hauseingang**
- + **privater Außenbereich: Jede Wohnung profitiert von einer eigenen Terrasse für entspannte Stunden im Freien**
- + **lichtdurchflutete Bäder: Beide Einheiten verfügen über helle Tageslichtbäder mit Badewanne, Dusche und Gäste-WCs**
- + **strukturiertes Wohnen: Durchdachte Grundrisse, die perfekt auf die Bedürfnisse moderner Mieter zugeschnitten sind**
- + **ruhige Lage am Ende einer Sackgasse (kein Durchgangsverkehr)**
- + **Bestlage Weierbach: Top-Infrastruktur mit Globus, Ärzten und Schulen in unmittelbarer Nähe**
- + **Pendler-Bonus: Erstklassige Anbindung durch den nahen Bahnhof und die schnelle Erreichbarkeit der B41**

### Raumaufteilung dieser Immobilie:

#### Wohnung 1 (Untergeschoss):

Diele / Eingangsbereich

Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Grünbereich

Küche (ohne EBK)

Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Tageslicht-Gäste-WC

Flur

2 weitere Zimmer (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Hobby, Ankleidezimmer)

Büro

Abstellraum

#### Wohnung 2 (Erdgeschoss & Obergeschoss):

Erdgeschoss:

Diele / Eingangsbereich

Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Grünbereich

Küche (ohne EBK)

Tageslicht-Gäste-WC

Büro

Abstellraum

Treppe zu Obergeschoss

Obergeschoss:

**Diele**

**3 weitere Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer ...)**

**Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Badewanne**

**Hauswirtschaftsraum**

**Aussenbereich:**

**2 PKW-Stellplatz**

**Número da propriedade: 26451027 - 55743 Idar-Oberstein / Weierbach**

## **Tudo sobre a localização**

**Dieses Zweifamilienhaus befindet sich in Sackgassenlage im Stadtteil Weierbach: Wo Lebensqualität auf perfekte Infrastruktur trifft**

**Der Stadtteil Weierbach gilt nicht ohne Grund als einer der begehrtesten Wohnstandorte innerhalb der Edelsteinstadt Idar-Oberstein. Hier verbindet sich das Beste aus zwei Welten: Die idyllische Ruhe eines gewachsenen Stadtteils und eine infrastrukturelle Ausstattung, die ihresgleichen sucht.**

**Alles für den täglichen Bedarf – und mehr Weierbach fungiert als modernes Versorgungszentrum der Region. Das Herzstück bildet das bekannte Gewerbegebiet rund um den Globus-Handelshof, das weit über die Stadtgrenzen hinaus für erstklassige Einkaufsmöglichkeiten sorgt. Von Fachmärkten über Ärzte und Apotheken bis hin zu vielfältiger Gastronomie ist hier alles in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren zudem von einem umfassenden Bildungsangebot direkt vor Ort, inklusive Grundschule und weiterführenden Schulen.**

**Mobilität ohne Kompromisse Für Pendler ist die Lage ein echter strategischer Vorteil. Mit dem eigenen Bahnhof (Fischbach-Weierbach) ist man perfekt an das Schienennetz in Richtung Mainz, Frankfurt und Saarbrücken angebunden. Wer lieber mit dem Auto unterwegs ist, erreicht über die unmittelbar angrenzende B41 schnell die umliegenden Zentren und Autobahnanbindungen.**

**Natur vor der Haustür Trotz der hervorragenden Anbindung kommt die Erholung nicht zu kurz. Weierbach liegt eingebettet in die sanften Hügel des Nahetals. Der Nahe-Radweg führt direkt am Stadtteil vorbei und bietet Radlern sowie Wanderern endlose Wege durch die Natur – perfekt, um nach dem Feierabend tief durchzuatmen.**

**Das Fazit für Ihr Investment: Weierbach ist ein Standort mit eingebauter Vermietungsgarantie. Die Mischung aus hoher Arbeitsplatzdichte im Gewerbepark, exzellenter Verkehrsanbindung und naturnahem Wohnen macht diesen Stadtteil bei Mietern aller Altersgruppen dauerhaft attraktiv.**

**Número da propriedade: 26451027 - 55743 Idar-Oberstein / Weierbach**

## **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: 26451027 - 55743 Idar-Oberstein / Weierbach**

## **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)**