

Idar-Oberstein – Idar

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und charaktervollen Stuckdecken zentral in Idar!!!

Objektnummer: 25451057



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 234 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25451057   |
| Wohnfläche   | ca. 206 m² |
| Zimmer       | 8          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1928       |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 399.000 EUR                                                               |
| Haus typ              | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 427.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befeuernng                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1928           |

Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Die Immobilie



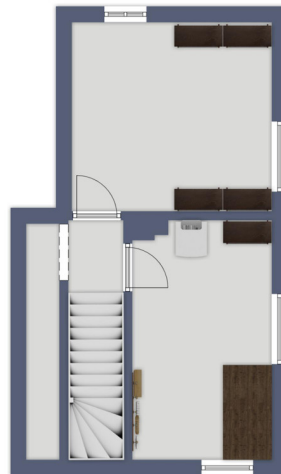
Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Ein erster Eindruck

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!!!

Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Ausstattung und Details

Highlights dieses Einfamilienhauses:

- + Einliegerwohnung mit separatem Zugang
- + individuelle Stuckdecken in allen Räumen des Erd- und Obergeschosses
- + zwei Balkone
- + massiv Holzböden
- + ideal für Mehrgenerationennutzung
- + u.v.m.

Raumaufteilung dieses Einfamilienhauses :

Erdgeschoss:

- 1 Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- 1 Esszimmer
- 1 Lesezimmer mit Zugang zum Balkon
- 1 Küche mit Vorratskammer
- 1 Gäste-WC

Obergeschoss:

- 2 Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zum Balkon
- 1 Tageslicht-Badezimmer mit Zugang zu einem Hauswirtschaftsraum und zum Balkon
- 1 weiteres Zimmer, derzeit Büro
- 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

Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Alles zum Standort

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus befindet sich sehr zentral im Stadtteil Idar. Viele Dinge des alltäglichen Lebens sind hier fußläufig machbar. Die B 41 ist von diesem Haus auch nur wenige Autominuten entfernt.

Nähere Infos über Idar-Oberstein können Sie z.B. unter [www.Idar-Oberstein.de](http://www.Idar-Oberstein.de) finden.

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

Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25451057 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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