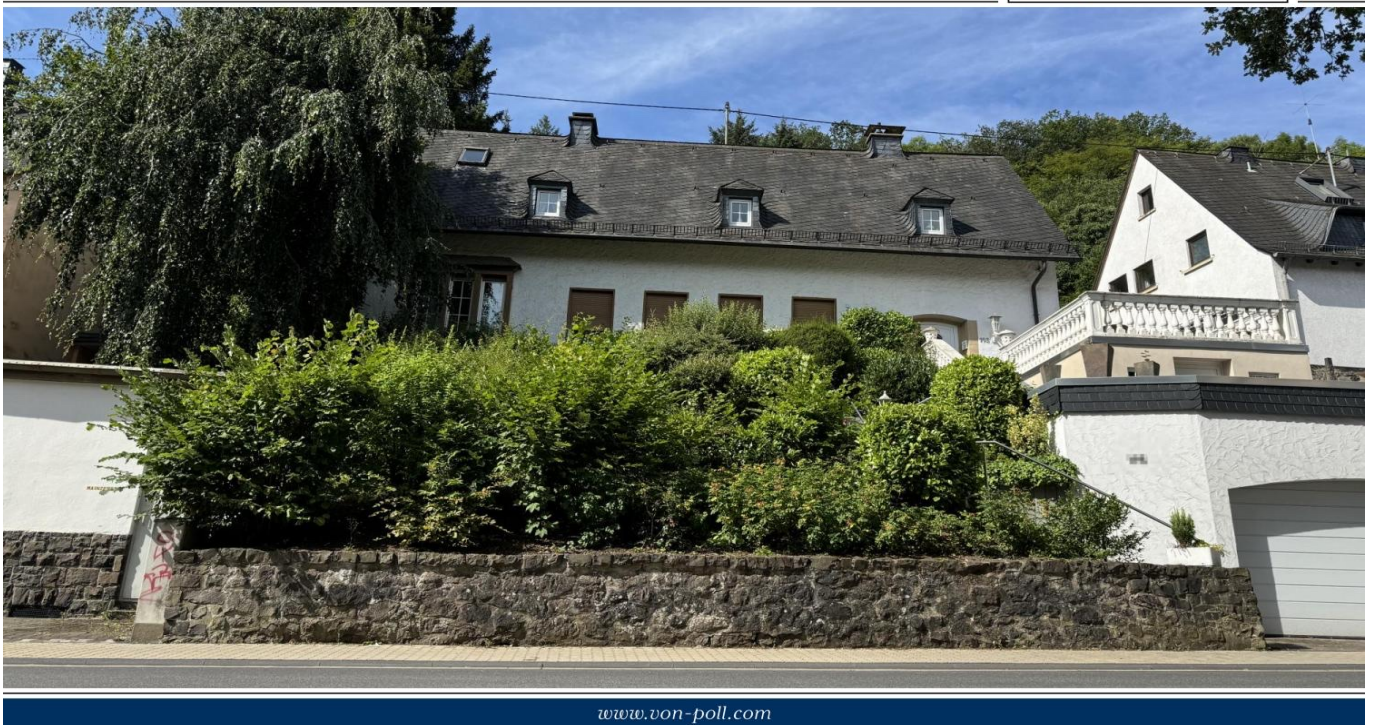


Idar-Oberstein

Stadtvilla mit großer Garage und viel Grün in Oberstein – Ihr neues Zuhause!!!

Número de propiedad: 25451016



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 479.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 263 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.498 m²

Número de propiedad: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

De un vistazo

Número de propiedad	25451016	Precio de compra	479.000 EUR
Superficie habitable	ca. 263 m²	Casa	Villa
Habitaciones	7	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4	Modernización / Rehabilitación	2018
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1938	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	07.08.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	263.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1938

Número de propiedad: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propiedad



Número de propiedad: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propiedad



Número de propiedad: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propiedad



Número de propiedad: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propiedad



Número de propiedad: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propiedad



Número de propiedad: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propiedad



Número de propiedad: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propiedad



Número de propiedad: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propiedad



Número de propiedad: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propiedad



Número de propiedad: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propiedad



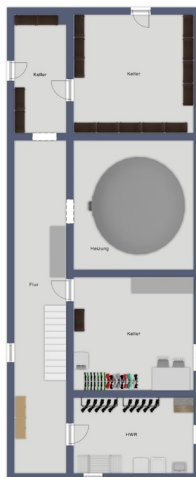
Número de propiedad: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propiedad



Número de propiedad: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

Una primera impresión

Diese beeindruckende Stadtvilla kombiniert klassischen Charme mit modernem Lebensstil und bietet Ihnen alles, was Sie brauchen! Mit einer genialen Lage direkt in der Nähe von Bäckereien, Restaurants, Shops und öffentlichen Verkehrsmitteln haben Sie alles Wichtige direkt vor der Tür. Die Villa erstreckt sich über zwei großzügige Etagen und ein ausgebautes Dachgeschoss. Im Erdgeschoss finden Sie ein stylisches Herrenzimmer, das perfekt als Home Office oder Rückzugsort dient. Der Kachelofen sorgt für eine gemütliche Atmosphäre an kühlen Abenden. Das helle Wohnzimmer mit großen Fenstern bietet einen tollen Blick auf den Garten, während das einladende Esszimmer der perfekte Ort für Dinnerpartys oder entspannte Familienessen ist. Die gemütliche Küche hat direkten Zugang zur großen Terrasse – einfach ideal für Grillabende mit Freunden! Ein Tageslicht-Gäste-WC rundet diese Etage perfekt ab. Im Obergeschoss erwarten Sie vier weitere Zimmer, die Sie ganz nach Ihrem Geschmack gestalten können, sowie zwei Tageslicht-Bäder. Das ausgebauten Dachgeschoss ist ein echtes Highlight: Hier können Sie einen offenen Wohn-Schlafbereich einrichten, der sich perfekt für entspannte Stunden eignet. Ein zusätzliches Zimmer bietet Platz für ein Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Spielzimmer – ganz wie Sie es brauchen! Die Villa ist unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum. Ein DIREKTER Zugang zur Doppelgarage macht das Parken super bequem, egal bei welchem Wetter. Im Aussenbereich punktet diese Villa mit einer großen Terrasse gleich hinter der Villa, einer überdachten Grillstelle auch gleich neben dem Haus, einem schönen Garten und eine große überdachten Grillstelle im oberen Bereich des Gartens. Die zentrale Lage ist ein weiterer Pluspunkt: Die Obersteiner Fußgängerzone und der Bahnhof sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Perfekt für Pendler oder spontane Ausflüge! Diese Stadtvilla vereint klassischen Stil mit modernem Komfort und ist das ideale Zuhause für Sie und Ihre Familie. Wenn Sie mehr Informationen möchten oder einen Besichtigungstermin vereinbaren wollen, melden Sie sich einfach bei uns! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese tolle Villa persönlich vorzustellen!

Número de propiedad: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

Detalles de los servicios

Einige Highlights dieser Stadtvilla:

- + imposante Lage
- + Einbauküche bereits vorhanden
- + separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- + Tageslicht-Familienbadezimmer & Tageslicht-Duschbad im Obergeschoss
- + Parkettböden
- + Sauna in einem der Zimmer im Obergeschoss
- + großer Garten mit überdachter Grillstelle oben im Garten
- + große Terrasse (2008) hinter dem Haus mit Markise und einer überdachten Grillstelle am Haus
- + große Doppelgarage (2008), weiter PKW-Stellplatz für einen kleineren Wagen vor dem Haus
- + u.v.m. ...

Raumaufteilung dieser Stadtvilla :

Erdgeschoss:

- 1 Herrenzimmer / Büro mit Kachelofen
- 1 Wohnzimmer
- 1 Esszimmer
- 1 Küche mit Einbauküche und Zugang zur großen Terrasse und Garten
- 1 Tageslicht-Gäste-WC
- 1 Flur

Obergeschoss:

- 4 Schlafzimmer (in einem dieser Zimmer steht eine Sauna)
- 1 Tageslicht-Duschbad
- 1 Tageslicht-Familienbad mit Badewanne & Dusche
- 1 Flur

Dachgeschoss:

- 2 Zimmer

Kellergeschoss:

diverse Kellerräume

Außerhalb dieser Stadtvilla:

- 3 Terrassen
- 1 überdachte Grillstelle direkt an der Villa
- 1 großer Garten hinter der Villa mit überdachter Grillstelle oben im Garten
- 1 Doppelgarage mit DIREKTEM Zugang in die Villa
- 1 kleiner PKW-Stellplatz vor der Villa

Número de propiedad: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

Todo sobre la ubicación

Diese elegante Stadtvilla befindet sich sehr zentral in Idar-Oberstein im Stadtteil Oberstein. Viele Dinge des alltäglichen Lebens sind hier fußläufig machbar. Nähere Infos über Idar-Oberstein können Sie z.B. unter www.Idar-Oberstein.de finden. Entfernungen (in ca.): Bahnhof: 500 m Gymnasium an der Heinzenwies: 2,8 km Klinikum Idar-Oberstein: 2,5 km BioNTech: 2,2 km zur B 41: 900 m Birkenfeld: 18 km Baumholder: 19 km Kaiserslautern: 64 km Bad Kreuznach: 54 km Koblenz: 101 km Trier: 66 km

Número de propiedad: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 263.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. 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.

Número de propiedad: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Annabella Jones-Nußbaum

Hauptstraße 59 Idar-Oberstein
E-Mail: idar-oberstein@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com