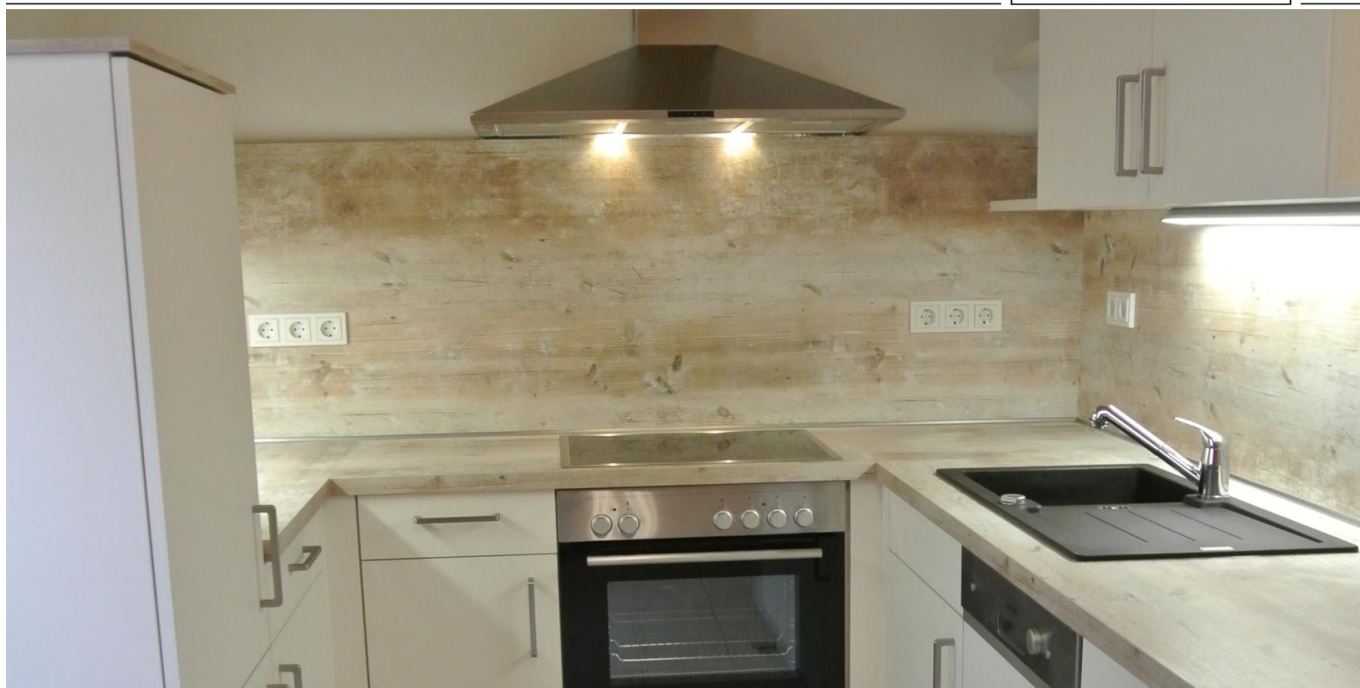


Idar-Oberstein – Oberstein

## Attraktive Erdgeschosswohnung (3ZKB) mit EBK, Wintergarten & Garage im Stadtteil Oberstein !!!

VP azonosító: 25451072



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

BÉRELETI DÍJ: 600 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 113 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25451072 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25451072 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Áttekintés

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| VP azonosító             | 25451072   |
| Hasznos lakótér          | ca. 113 m² |
| AZ INGATLAN<br>ELÉRHETO  | 15.09.2025 |
| Szobák                   | 3          |
| Hálósobák                | 1          |
| FÜRDOSZOBÁK              | 1          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1960       |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Garázs |

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Bérleti díj             | 600 EUR          |
| További költségek       | 250 EUR          |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd          |
| Felszereltség           | Beépített konyha |

VP azonosító: 25451072 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 04.11.2025    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 116.77 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1960                |

VP azonosító: 25451072 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451072 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451072 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451072 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451072 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451072 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451072 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451072 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451072 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451072 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451072 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451072 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Az ingatlan

A graphic showing a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. A smartphone in the foreground shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25451072 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Alaprajzok



www.von-poll.com

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25451072 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Az elso benyomás

Diese Erdgeschosswohnung befindet sich im Stadtteil Oberstein in einen gepflegten 4-Familienhaus. Sie hat Ihnen eine großzügige Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> zu bieten. Die Küche ist bereits ausgestattet mit einer sehr schicken, modernen Einbauküche. Das Esszimmer befindet sich genau neben der Küche. Direkt neben dem Esszimmer liegt das Wohnzimmer. Hier ist auch sicherlich das Highlight dieser Wohnung: der beheizbare Wintergarten, der auch als Büro nutzbar ist (Homeoffice). Das Schlafzimmer bieten Ihnen genügend Stellfläche, um es sich hier richtig gemütlich zu machen. Das große Tageslichtduschbad mit Waschmaschinenanschluss liegt genau neben (en Suite) dem Schlafzimmer. Von dem Schlafzimmer aus hat man auch Zugang zu einem großen nicht beheizten Wintergarten.

Zusätzlich befindet sich noch ein kleines Gäste-WC außerhalb der Wohnung direkt vor der Wohnungstür. Außerhalb der Wohnung befindet sich noch ein großer Abstellraum auf der selben Ebene, ein gemeinschaftlich genutzter, teilweise überdachten Balkon eine Etage höher, einen gemeinschaftlich genutzten Trockenraum im Keller und ein Kellerabteil. Direkt hinter dem Haus befindet sich eine Garage mit elektrischen Garagentor, die dieses Angebot perfekt abrundet!!!

Da diese Wohnung nur über ein Schlafzimmer verfügt, ist sie geeignet für Singles oder ein Paar!!!

Der Vermieter strebt eine langfristige Vermietung an, bei der der Mietvertrag eine Mindestlaufzeit von 24 Monaten haben sollte.

Es würde uns freuen, Ihnen diese Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen. Da diese Wohnung derzeit noch vermietet ist, müssen wir uns mit den derzeitigen Mieter absprechen. Wir freuen uns auf Ihre Terminvorschläge!!!

VP azonosító: 25451072 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Részletes felszereltség

Highlights dieser Erdgeschosswohnung:

- + ebenerdiger und barrierefreier Zugang
- + moderne Einbauküche bereits vorhanden!!!
- + Tageslicht-Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- + rundum Rollläden
- + großer nicht beheizter Wintergarten mit viel Tageslicht
- + großer Abstellraum ausserhalb der Wohnung (z.B. ideal für Fahrräder) und eigenes Kellerabteil
- + ruhiges 4-Parteienhaus
- + sehr verkehrsgünstig unweit der B41

Raumaufteilung dieser Erdgeschosswohnung:

- 1 Wohnzimmer (mit Schiebetür zum Esszimmer verbunden)
- 1 Esszimmer (mit Schiebetür zum Wohnzimmer verbunden)
- 1 beheizbarer Wintergarten / Büro
- 1 Küche mit moderner Einbauküche
- 1 Schlafzimmer
- 1 großes, en Suite Tageslicht-Duschbad
- 1 großer nicht heizbarer Wintergarten
- 1 Flur

Außerhalb dieser Erdgeschosswohnung:

- 1 Gäste-WC (direkt neben der Wohnung)
- 1 Abstellraum (vor dem Hauseingang)
- 1 gemeinschaftlich genutzter, teilweise überdachter Balkon im 1.OG
- 1 gemeinschaftlich genutzter Trockenkeller
- 1 eigenes Kellerabteil
- 1 eigene Garage mit elektrischem Garagentor

VP azonosító: 25451072 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Minden a helyszínról

Diese Wohnung liegt im Erdgeschoss eines ruhigen 4-Parteienhauses in Idar-Oberstein (Stadtteil Oberstein). In nur wenigen Gehminuten befindet sich eine Bushaltestelle und die Innenstadt (Oberstein). In der Stadt Idar-Oberstein leben zurzeit ca. 34.000 Einwohner. Hier finden Sie eine sehr gute Infrastruktur vor. Nähere Infos über Idar-Oberstein können Sie z.B. unter [www.Idar-Oberstein.de](http://www.Idar-Oberstein.de) finden.

Entfernungen (in ca.):

Klotzberg-Kaserne: 4 km

Klinikum Idar-Oberstein: 5 km

BioNTech: 4,5 km

B 41: 1,5 km

Baumholder: 19 km

Birkenfeld/Nahe: 21 km

Umwelt-Campus Birkenfeld: 24,5 km

VP azonosító: 25451072 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.11.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.77 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

VP azonosító: 25451072 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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