

Idar-Oberstein

Dein neues Zuhause im Hochparterre – praktisch,  
hell und perfekt für dich!!!

*CODICE OGGETTO: 25451040*



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

PREZZO D'AFFITTO: 525 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25451040 - 55743 Idar-Oberstein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25451040 - 55743 Idar-Oberstein

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25451040              |
| Superficie netta    | ca. 89 m <sup>2</sup> |
| DISPONIBILE DAL     | 11.08.2025            |
| Piano               | 1                     |
| Vani                | 3                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1985                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                       |                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| Prezzo d'affitto      | 525 EUR                                                 |
| Costi aggiuntivi      | 225 EUR                                                 |
| Appartamento          | Piano terra                                             |
| Tipologia costruttiva | massiccio                                               |
| Caratteristiche       | Bagni di servizio,<br>Giardino / uso<br>comune, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25451040 - 55743 Idar-Oberstein

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 06.09.2027    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 115.60 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1985                                |

CODICE OGGETTO: 25451040 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451040 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451040 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451040 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451040 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451040 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451040 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451040 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451040 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451040 - 55743 Idar-Oberstein

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25451040 - 55743 Idar-Oberstein**

## Una prima impressione

Diese schöne Wohnung befindet sich im bequem erreichbaren Hochparterre eines Mehrfamilienhauses und bietet dir ca. 89 m<sup>2</sup> gut aufgeteilten Wohnraum. Das Highlight ist definitiv der große Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einem sonnigem Balkon – perfekt, um die Sonne und den Sommer zu genießen.

Die Küche ist geräumig genug, um dir eine stylische Einbauküche einzurichten, die deinen Kochkünsten den perfekten Rahmen gibt. Das Badezimmer ist mit Badewanne, separater Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet – hier kannst du entspannt relaxen. Zusätzlich gibt es noch ein Gäste-WC, was den Komfort abrundet.

Zwei Schlafzimmer bieten dir ausreichend Platz für deine Möbel und deine persönliche Note. Ein kleiner, praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für extra Stauraum, damit alles seinen Platz findet.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller, eine gemeinschaftlich genutzte Grünfläche hinter dem Haus zum Chillen im Freien und ein eigener PKW-Stellplatz – alles, was du für ein bequemes Leben brauchst!

Wir würden uns freuen, dir diese tolle Wohnung persönlich vorzustellen!

**ACHTUNG!!!** Voraussetzung zum Abschluss eines Mietvertrages ist eine erfolgreiche Bonitätsprüfung.

Folgende Unterlagen zur Vorlage beim Vermieter sollte jeder Wohnungsbewerber griffbereit haben:

- + Selbstauskunft (Vordruck erhalten Sie von uns)
- + aktuelle Einkommensnachweise
- + Mietschuldenfreiheitserklärung Ihres Vorvermieters (Vordruck erhalten Sie von uns) oder Nachweis der bisher selbst genutzten Immobilie (z.B. Grundsteuerbescheid)
- + aktuelle Schufa-Auskunft
- + Ausweiskopie (Vorder- und Rückseite)

CODICE OGGETTO: 25451040 - 55743 Idar-Oberstein

## Dettagli dei servizi

Highlights dieser Wohnung:

- + kurzfristig bezugsbereit
- + praktischer Grundriss (alle Räume gehen vom Flur ab)
- + Badezimmer mit Badewanne und Dusche UND Gäste-Wc
- + rundum Rollläden
- + großer Balkon
- + eigener Kellerraum
- + PKW-Stellplatz
- + Hausmeister vorhanden (Winterdienst & Treppenhausreinigung)
- + das Haus wird professionell durch eine Hausverwaltung verwaltet

Raumaufteilung dieser Wohnung:

- 1 Flur
- 1 Küche
- 1 großer Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon
- 2 Schlafzimmer
- 1 kleiner Abstellraum
- 1 Badezimmer (Dusche, Wanne, Waschbecken und WC)
- 1 Gäste-WC (WC und Waschbecken)
- 1 großer Balkon

Außerhalb dieser Wohnung:

- 1 eigenes Kellerabteil
- 1 gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum im Keller
- 1 PKW-Stellplatz
- Gartenmitbenutzung

**CODICE OGGETTO: 25451040 - 55743 Idar-Oberstein**

## Tutto sulla posizione

Diese Wohnung befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses in einer sehr gefragten Höhenlage eines ruhigen Wohngebietes in Idar-Oberstein (Sackgassenlage). Der Wohnort Idar-Oberstein liegt verkehrsgünstig an der B 41. 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: 3,2 km

Klinikum Idar-Oberstein: 4 km

Baumholder: 19 km

Birkenfeld: 15 km

Kirn: 20 km

**CODICE OGGETTO: 25451040 - 55743 Idar-Oberstein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.9.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

CODICE OGGETTO: 25451040 - 55743 Idar-Oberstein

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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