

Idar-Oberstein

# Einzigartige Immobilie mit Pool und in Alleinlage!!!

Objektnummer: 24451034



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

KAUFPREIS: 559.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 3.125 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24451034
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1935/2004
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	559.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	243.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.07.2024	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Grundrisse





Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus!!! Dieses beeindruckende und exklusive Anwesen vereint die Vorzüge einer abgelegenen jedoch zentralen Lage mit der Ruhe und Abgeschlossenheit eines großen und sehr gepflegten Grundstücks. Hier finden Sie eine perfekte Mischung aus modernem Wohnen und naturnaher Entspannung!!! Das Haupthaus (Nebenhaus) wurde im Jahre 2004 erweitert mit einem modernen Anbau (Haupthaus). Dieser Anbau besticht durch sein offenes Wohnkonzept und eleganter Architektur. Sie betreten dieses Anwesen über ein Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 3.125m<sup>2</sup> (1958 m<sup>2</sup> Gebäude-und Freifläche und ca. 1167 m<sup>2</sup> Waldfläche). Der gepflegte Garten führt Sie zu einer einladenden Terrasse, die über einige Stufen zu erreichen ist. Das Nebenhaus mit separatem Eingang ist momentan in zwei Wohnung mit jeweils ca. 55 m<sup>2</sup> unterteilt und wird derzeit als 2 Ferienwohnungen vermietet. Durch die clevere Zusammenlegung von Haupthaus und Nebenhaus könnte leicht eine weitläufige, offene Wohnlandschaft, die modernen Ansprüchen gerecht wird, entstehen. Der moderne Haupthaus mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche aus stammt aus dem Jahr 2004. Es besticht mit seiner beeindruckenden Wohnempore und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine großzügige, offene Raumgestaltung: Beim Betreten gelangen Sie geradeaus in den offenen Küchenbereich, der bereits mit einer schicken Einbauküche ausgestattet ist. Rechts davon befindet sich der helle Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern. Ein kleiner Flur führt Sie weiter zu einem gemütlichen Schlafbereich und einem stilvollen Tageslicht-Badezimmer, das mit einer Eckbadewanne und einer ebenerdigen Dusche ausgestattet ist. Hier haben Sie auch noch Platz für Waschmaschine und Trockner. Alle Räume auf dieser Etage sind mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet. Dieser Anbau strahlt ein einzigartiges Wohnambiente aus und bietet viel Raum für individuelle Gestaltung. Ein besonderes Highlight im Aussenbereich ist der große, beheizte Pool, der zum Entspannen und Sonnenbaden einlädt – Ihr eigenes Freibad direkt vor der Haustür. Die sehr große Garage, die sich unter dem gesamten Haupthaus erstreckt, bietet ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge. Auch vor dieser Garage können mehrere Fahrzeuge abgestellt werden. Eine weitere große Grillterrasse seitlich des Nebenhauses hat eine Outdoor Kitchen und lädt zu geselligen Abenden und kulinarischen Erlebnissen im Freien ein. Trotz der abgelegenen Lage aber trotzdem zentralen Lage genießen Sie hier eine ruhige und abgeschiedene Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. So profitieren Sie von der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten, ohne auf Privatsphäre und Ruhe verzichten zu müssen. Dieses außergewöhnliche Anwesen ist ein seltenes Juwel auf dem Immobilienmarkt!!! Es vereint

modernes Wohnen mit exklusiver Ausstattung und großzügigen Außenflächen.  
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem  
einzigartigen Angebot begeistern. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines  
Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!!!

Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Ausstattung und Details

Highlights dieses Anwesens:

- + abgelegene jedoch zentralen Lage
- + großer Pool
- + großes Grundstück von 3.125 m<sup>2</sup>
- + Fußbodenheizung im Erdgeschoss des Haupthauses
- + gute Internetverbindung (für Home-Office)
- + Schilfkläranlage zur umweltfreundlichen Abwasserreinigung
- + jeweils separate Eingänge zum Haupthauses und Nebenhaus = viele Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten
- + sehr große Garage mit zusätzlichem Stauraum
- + schöne, große Terrasse mit großer Markise direkt vor dem Pool
- + weitere große Grillterrasse seitlich des Haupthauses mit Grillplatz und Outdoor Kitchen
- + sehr gepflegter Garten für entspannte Stunden mit Familie und Freunden
- + kleiner Teich
- + u.v.m. ...

Raumaufteilung dieses Anwesens:

Nebenhaus:

EG:

1 Wohnung mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche

OG:

1 Wohnung mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Haupthaus:

EG:

1 offener Wohn-Ess-Küchenbereich

1 Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne

1 Schlafzimmer

Wohnempore:

1 Zimmer, nutzbar als Büro etc. ...

**Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein**

## Alles zum Standort

Dieses Anwesen liegt leicht abgelegen, in Alleinlage in einer Seitenstraße in einem Ortsteil von Idar-Oberstein (Sackgassenlage und keine weiteren Anwohner). 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.): Bushaltestelle: 6 min (fußläufig) Grundschule: 1,9 km  
Kindergarten: 1,9 km Gymnasium: 4,6 km Realschule: 4,2 km Berufsbildende Schule :  
4,2 km Klotzberg-Kaserne: 2,0 km Klinikum Idar-Oberstein: 2,3 km Baumholder: 19 km  
Birkenfeld: 17 km Kirn: 19 km

Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2024. Endenergiebedarf beträgt 243.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 24451034 - 55743 Idar-Oberstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Annabella Jones-Nußbaum

---

Hauptstraße 59 Idar-Oberstein  
E-Mail: [idar-oberstein@von-poll.com](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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