

Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

# Familienraum mit Potenzial: Einfamilienhaus mit vielen Möglichkeiten in Georg-Weierbach zum Verkauf

Objektnummer: 24451043



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

KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 568 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

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

Objektnummer: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24451043
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1961
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	219.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	125.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.09.2034		
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

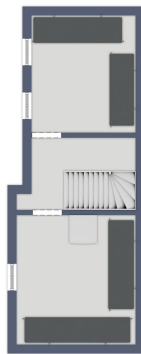
## Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

## Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com



Objektnummer: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

## Ein erster Eindruck

Dieses familienfreundliche Einfamilienhaus mit hübschem Vorgarten bietet mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Ihre Familie!!! Das Haus wurde im Jahr 1961 erbaut, im Jahr 1974 mit einem Anbau erweitert und über die Jahre hinweg gut instand gehalten. Betreten wird das Haus durch einen Eingangsbereich der zu einem Zwischenflur auf dieser Etage führt. Hier finden Sie zwei Zimmer (flexibel nutzbar), ein großes Wohn-Esszimmer mit Kamin, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt. Von hier aus haben Sie auch Zugang zur der sonnigen Terrasse und zum Garten. Eine Küche mit Einbauküche ist auch bereits vorhanden. Auch von hier von gelangen Sie Sie sowohl auf die Terrasse als auch in den Garten gelangen. Ein modernes Tageslicht-Duschbad aus dem Jahr 2020 und ein praktischer Hauswirtschaftsraum rundet diese Etage ab. Zurzeit wird das Haus als Zweifamilienhaus: Im Obergeschoss finden Sie eine weitere Küche mit Essbereich, zwei Schlafzimmer sowie ein weiteres sehr großes Wohn-Esszimmer, das ebenfalls mit einem Kachelofen ausgestattet ist. Von der Küche und vom Essbereich des Wohn-Esszimmers aus gelangen Sie auf den Balkon. Auch diese Etage wird durch ein Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne abgerundet. Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer mit einer schönen, großen Fensterfront und einem Balkon. Zudem gibt es hier noch Ausbaupotential, das Raum für individuelle Gestaltung bietet. Das Haus ist teilweise unterkellert. Außerhalb des Hauses erwartet Sie eine einladende Terrasse mit überdachter Grillstelle, die ideal zum Entspannen im Freien ist. Diese geschützte Ecke erlaubt es, den Garten auch bei weniger gutem Wetter zu genießen, und schafft einen zusätzlichen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Außerdem haben Sie von hier aus Zugang zu einem Hobbyraum und zu einem Bastelraum. Ein kleines Gartenhaus bietet weiteren Stauraum für Gartengeräte, Werkzeuge oder als Lager für Gartenzubehör. Es kann auch als kleiner Rückzugsort oder Hobbyraum genutzt werden. Ein weiteres Highlight ist die Garage, die auch über den Garten zugänglich ist. Hier finden Sie Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Die Nähe zum Garten macht es bequem, auch von der Garage aus schnell im Grünen zu sein oder Arbeitsmaterialien direkt am Haus zu verstauen. Die Kombination aus großem und flexiblen Wohnraum und der einladenden Außenbereich macht das Haus für verschiedene Lebenssituationen attraktiv. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem familienfreundlichen Angebot überzeugen!!! Wir würden uns freuen Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen!!!

Objektnummer: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

## Ausstattung und Details

Highlights dieses Einfamilienhauses:

- + familienfreundliche Umgebung: Tempo-30-Zonen
- + viel Wohnfläche
- + zwei Öfen in den Wohnbereichen
- + modernes Tageslicht-Duschbad im Erdgeschoss (2020)
- + Teil des Dachgeschoss
- + Garage mit Tür zum Garten
- + Garten mit überdachter Grillstelle
- + sonnige Terrasse

Raumaufteilung dieses Einfamilienhauses:

Erdgeschoss:

- 1 Eingangsbereich mit Zwischenflur
- 1 Küche mit Einbauküche und Zugang zur Terrasse und Garten
- 1 Wohn-Esszimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse und Garten
- 2 Zimmer, die flexibel genutzt werden können
- 1 Tageslicht-Duschbad (modernisiert 2020)
- 1 Hauswirtschaftsraum

Obergeschoss:

- 1 Küche mit Essbereich und Zugang zum Balkon
- 2 Schlafzimmer
- 1 Wohn-Esszimmer mit Kachelofen
- 1 Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne
- 1 Balkon (zugänglich von Küche und Wohn-Esszimmer)

Dachgeschoss:

- 1 Zimmer mit großer Fensterfront und Balkon

Ausbaureserve

Kellergeschoss:

teilweise unterkellert

Außerhalb des Einfamilienhauses:

- 1 Terrasse
- 1 Garage
- 1 Vorgarten
- 1 Grünfläche hinter dem Haus
- 1 überdachte Grillstelle
- 1 Gartenhäuschen
- 1 Hobbyraum

1 Bastelraum

Objektnummer: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

## Alles zum Standort

Georg-Weierbach ist ein Ortsteil von Idar-Oberstein und bietet eine naturnahe Lage inmitten von grünen Hügeln und Wäldern, ideal für Freizeitaktivitäten und Erholung. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an das Stadtzentrum sowie örtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Versorgung. Entfernungen (in ca.) : Idar-Oberstein: 9 km Baumholder: 24 km Kirn: 10 km Morbach: 28,5 km Bad-Kreuznach: 45 km

Objektnummer: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 125.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. 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.

Objektnummer: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

## 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)