

Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

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

Property ID: 24451043



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 219.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 568 m²

Property ID: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

At a glance

Property ID	24451043
Living Space	ca. 180 m ²
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1961
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	219.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	125.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.09.2034		
Power Source	Electric		

Property ID: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

The property



Property ID: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

The property



Property ID: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

The property



Property ID: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

The property



Property ID: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

The property



Property ID: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

The property



Property ID: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

The property



Property ID: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

The property



Property ID: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

The property



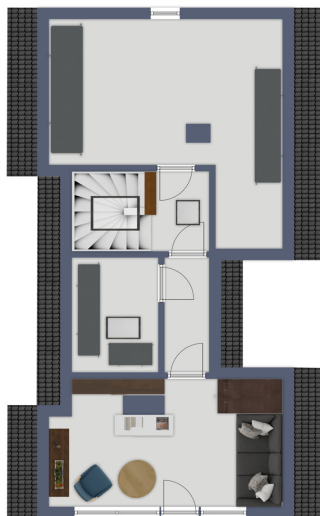
Property ID: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

The property



Property ID: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

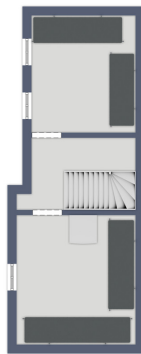
The property



Exposéplan, nicht maßstäblich

Property ID: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

The property



Exposéplan, nicht maßstäblich

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

A first impression

Dieses familienfreundliche Einfamilienhaus mit hübschem Vorgarten bietet mit ca. 180 m² 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!!!

Property ID: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

Details of amenities

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

Property ID: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

All about the location

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

Property ID: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 125.20 kWh/(m²*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.

Property ID: 24451043 - 55743 Idar-Oberstein / Georg-Weierbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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