

Idar-Oberstein

# Modernes Wohnen: Frisch renovierte Stadtvilla mit neuer EBK und Idarblick!

Property ID: 25451005



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

RENT PRICE: 1.200 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 700 m<sup>2</sup>

Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

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

Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

## At a glance

|                      |                        |                               |  |
|----------------------|------------------------|-------------------------------|--|
| Property ID          | 25451005               | Rent price                    | 1.200 EUR                              |
| Living Space         | ca. 145 m <sup>2</sup> | Additional costs              | 150 EUR                                |
| Available from       | 14.01.2025             | Modernisation / Refurbishment | 2024                                   |
| Rooms                | 7                      | Condition of property         | Modernised                             |
| Bedrooms             | 3                      | Construction method           | Solid                                  |
| Bathrooms            | 1                      | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use |
| Year of construction | 1900                   |                               |  |
| Type of parking      | 1 x Garage             |                               |  |

Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

## Energy Data

|                                |                 |  |                             |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 254.77 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 08.10.2030      | Energy efficiency class                              | H                           |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1900                        |

Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

## The property



Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

## The property



Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

## The property



Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

## The property





Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

## The property



Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

## The property



Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

## The property



Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

## The property



Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

## The property



Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

## The property



Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

## The property



Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

## The property





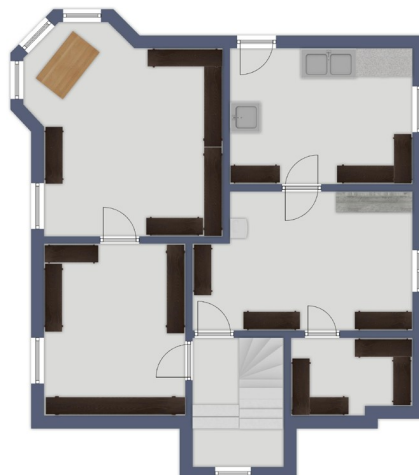
Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

## The property



Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

## The property



Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

## A first impression

Diese elegante Stadtvilla befindet sich in einer ruhigen Sackgasse im Stadtteil Idar und besticht durch seine repräsentative Stadtvilla-Architektur. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 700 m<sup>2</sup>. Das Baujahr des Hauses geht auf das Jahr 1900 zurück, wurde jedoch in den Jahren 2023 und 2024 modernisiert und renoviert. Die gehobene Ausstattungsqualität des Hauses macht es besonders attraktiv. Original Holzböden, eine neue Einbauküche, sowie eine moderne Zentralheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein modernes Tageslicht-Bad sowie ein modernes Tageslicht-Gäste-WC. Eine Terrasse und Grünfläche hinter dem Haus lädt zum Verweilen im Freien ein. Die flexible Raumnutzung ermöglicht es den Bewohnern, den Grundriss nach ihren individuellen Bedürfnissen zu gestalten. Die elegante Stadtvilla bietet viel Platz für eine Familie und eignet sich ideal als gemütliches Heim in einer schönen Wohngegend. Die Höhenlage des Hauses bietet zudem einen schönen Ausblick auf die Umgebung. Die ruhige Lage in einer Sackgasse sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, fernab vom Trubel. Insgesamt präsentiert sich das Haus als modernes und komfortables Zuhause in einer sehr attraktiven Wohnlage. Die Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort macht diese Villa zu einem idealen Ort für Familien, die auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause in einer ruhigen Umgebung sind. Bitte beachten Sie, dass die Nebenkosten vom Mieter selber und direkt getragen werden müssen. Der Vermieter strebt ein langfristiges und gutes Mietverhältnis an. ACHTUNG! Voraussetzung zum Abschluss eines Mietvertrages ist eine erfolgreiche Bonitätsprüfung erforderlich! Folgende Unterlagen zur Vorlage beim Vermieter sollte jeder Mietbewerber 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)

Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

## Details of amenities

Highlights dieser Stadtvilla:

- + neue Einbauküche
- + sehr repräsentativ
- + frisch saniert bzw. renoviert
- + neues Tageslicht-Badezimmer und Tageslicht-Gäste-WC
- + gehobene Ausstattung
- + viel Wohnfläche
- + angenehme Raumgestaltung
- + große Küche mit direktem Zugang zum Garten
- + schönes Grundstück
- + Grillstelle im Garten
- + ruhige Höhenlage in Sackgasse mit Blick auf Idar
- + u.v.m. ...

Raumangebot dieser Villa:

Erdgeschoss:

- 1 Entrée (Eingangsbereich)
- 1 Wohnbereich
- 1 Essbereich
- 1 weiteres Zimmer (Z.B. Büro oder Gästezimmer)
- 1 Küche mit direktem Zugang zum Garten
- 1 Tageslicht-Gäste-WC

Obergeschoss:

- 1 kleiner Flur
- 2 Schlafzimmer
- 2 Durchgangszimmer
- 1 Tageslicht-Duschbad

Untergeschoss:

diverse Kellerräume

Außerhalb der Immobilie:

- 1 Terrasse
- Garten

**Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein**

## All about the location

Diese Stadtvilla befindet sich in eine sehr gefragten Höhenlage im Stadtteil Idar. 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 mit Auto (in ca.): Klotzberg-Kaserne: 4 km Klinikum Idar-Oberstein: 3 km BioNTech: 2 km Baumholder: 18,5 km Birkenfeld: 16,5 km Kirn: 19 km

Property ID: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2030. Endenergiebedarf beträgt 254.77 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25451005 - 55743 Idar-Oberstein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)