

Idar-Oberstein

# Elegante & repräsentative Stadtvilla mit viel Grün in Oberstein

CODE DU BIEN: 24451051



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

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 263 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.498 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24451051 - 55743 Idar-Oberstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24451051 - 55743 Idar-Oberstein

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24451051	Prix d'achat	549.000 EUR
Surface habitable	ca. 263 m <sup>2</sup>	Type de bien	Villa
Pièces	7	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	Modernisation / Rénovation	2018
Salles de bains	2	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1938	Technique de construction	massif
Place de stationnement	2 x Garage	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24451051 - 55743 Idar-Oberstein

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	263.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.08.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz		



CODE DU BIEN: 24451051 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451051 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 24451051 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451051 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451051 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 24451051 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 24451051 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451051 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 24451051 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 24451051 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



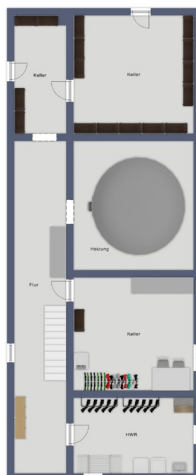
CODE DU BIEN: 24451051 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24451051 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 24451051 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24451051 - 55743 Idar-Oberstein

## Une première impression

Willkommen in dieser eleganten Stadtvilla!!! Diese beeindruckende Villa verkörpert den Charme und die Raffinesse der klassischen Architektur. Mit einer klassischen Raumaufteilung und charmanten historischen Details bietet sie nicht nur ein tolles Wohnambiente, sondern auch die perfekte Lage. Hier haben Sie alles unweit vor der Tür: Bäckerei, Restaurants, Banken, Shopping, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel u.v.m.. Die Wohnfläche erstreckt sich über zwei großzügige Wohnetagen und einem ausgebauten Dachgeschoss, die durchdacht gestaltet sind, um sowohl Komfort als auch Funktionalität zu bieten. Das Erdgeschoss ist eine klassische Wohntage mit einem Herrenzimmer. Dieses elegante Zimmer kann als Arbeitszimmer oder Rückzugsort genutzt werden. Der Kachelofen im Herrenzimmer sorgt für wohlige Wärme und Gemütlichkeit an kühlen Abenden. Das helle Wohnzimmer besticht durch große Fenster, die einen herrlichen Blick auf den Garten ermöglichen. Das Esszimmer ist einladend und schafft eine angenehme Atmosphäre für gemeinsame Mahlzeiten. Hier können Sie unvergessliche Dinnerpartys veranstalten oder einfach nur entspannte Familienessen genießen. Die Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen und hat auch direkten Zugang zu der großen Terrasse hinter der Villa. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein praktisches Gäste-WC, das sowohl für Besucher als auch für den täglichen Gebrauch von Vorteil ist. Im Obergeschoss erwarten Sie vier weitere (Schlaf)-Zimmer, die jeweils individuell gestaltet werden können. Hier befinden sich auch die zwei Bäder. Das Dachgeschoss dieser Villa ist ebenfalls bereits vollständig ausgebaut und bietet Ihnen zwei weitere Zimmer: Der großzügige offene Wohn-Schlafbereich ist das Herzstück des Dachgeschosses. Hier können Sie einen komfortablen Schlafbereich mit einem großen Bett sowie eine gemütliche Sitzecke einrichten. Dieser Raum eignet sich ideal für entspannte Stunden, sei es zum Lesen, Entspannen oder für kreative Aktivitäten. Ein weiteres kleines Zimmer eignet sich perfekt als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Spielzimmer. Es bietet ausreichend Platz für ein Bett oder einen Schreibtisch und kann individuell gestaltet werden. Die Villa ist unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet. Ein praktischer Vorteil dieser Villa ist auch der direkte Zugang zur Doppelgarage vom Keller aus. Dies ermöglicht einen bequemen Zugang zu Ihrem Fahrzeug, unabhängig von den Wetterbedingungen. Ein weiterer herausragender Vorteil dieser Stadtvilla ist die hervorragende und zentrale Lage. Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Obersteiner Fußgängerzone, die bequem fußläufig erreichbar ist. Auch der Bahnhof ist nur einen kurzen Fußweg entfernt. Dies ermöglicht Ihnen eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie schnelle Verbindungen zu anderen Städten. Ideal für Pendler oder für Ausflüge in die Umgebung. Diese Stadtvilla vereint klassischen Charme mit einer erstklassigen Lage und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein ideales

Zuhause. Wenn Sie weitere Informationen wünschen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, lassen Sie es uns wissen!!! Wir würden Ihnen sehr gerne diese Villa persönlich vorstellen!!!

CODE DU BIEN: 24451051 - 55743 Idar-Oberstein

## Détails des commodités

Einige Highlights dieser Stadtvilla:

- + imposante Lage
- + Einbauküche bereits vorhanden
- + separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- + Tageslicht-Familienbadezimmer & Tageslicht-Duschbad im Obergeschoss
- + Parkettböden
- + Sauna in einem der Zimmer im Obergeschoss
- + großer Garten mit überdachter Grillstelle oben im Garten
- + große Terrasse (2008) hinter dem Haus mit Markise und einer überdachten Grillstelle am Haus
- + große Doppelgarage (2008), weiter PKW-Stellplatz für einen kleineren Wagen vor dem Haus
- + u.v.m. ...

Raumaufteilung dieser Stadtvilla :

Erdgeschoss:

- 1 Herrenzimmer / Büro mit Kachelofen
- 1 Wohnzimmer
- 1 Esszimmer
- 1 Küche mit Einbauküche und Zugang zur großen Terrasse und Garten
- 1 Gäste-WC
- 1 Flur

Obergeschoss:

- 4 Schlafzimmer (in einem dieser Zimmer steht eine Sauna)
- 1 Tageslicht-Duschbad
- 1 Tageslicht-Familienbad mit Badewanne & Dusche
- 1 Flur

Dachgeschoss:

- 2 Zimmer

Kellergeschoss:

diverse Kellerräume

Außerhalb dieser Stadtvilla:

- 3 Terrassen
- 1 überdachte Grillstelle direkt an der Villa
- 1 großer Garten hinter der Villa mit überdachter Grillstelle oben im Garten
- 1 Doppelgarage mit direktem Zugang in die Villa
- 1 kleiner PKW-Stellplatz vor der Villa

CODE DU BIEN: 24451051 - 55743 Idar-Oberstein

## Tout sur l'emplacement

Diese elegante Stadtvilla befindet sich sehr zentral in Idar-Oberstein im Stadtteil Oberstein. Viele Dinge des alltäglichen Lebens sind hier fußläufig machbar. Nähere Infos über Idar-Oberstein können Sie z.B. unter [www.Idar-Oberstein.de](http://www.Idar-Oberstein.de) finden. Entfernungen (in ca.): Bahnhof: 500 m Gymnasium an der Heinzenwies: 2,8 km Klinikum Idar-Oberstein: 2,5 km BioNTech: 2,2 km zur B 41: 900 m Birkenfeld: 18 km Baumholder: 19 km Kaiserslautern: 64 km Bad Kreuznach: 54 km Koblenz: 101 km Trier: 66 km

CODE DU BIEN: 24451051 - 55743 Idar-Oberstein

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 263.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. 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.



CODE DU BIEN: 24451051 - 55743 Idar-Oberstein

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)