

Idar-Oberstein

# Traumhafte Maisonette-Wohnung mit Charme & Komfort!!! Moderne Einbauküche, 2 Balkone und v.m. ....

????????? ??????????: 24451060



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

???? ??????????: 1.200 EUR • ??????????: ca. 140 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

?? ??? ??????

???????? ??????????	24451060	????? ??????????	1.200 EUR
????????????	ca. 140 m <sup>2</sup>	????????????	150 EUR
????????	2	?????????	
????????	4	????????????	?????????
???????????? ???	2	????? ??????????????	2017
?????????		????????	????????????????
?????????	2		?????????, ??????????
????? ?????????????	1750		

???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ???????????	126.67 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.12.2034	????????????? ?????????????? ???????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1750

???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

?? ????????



???????? ??: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

?? ????????



???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ????????????

???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!!! Diese traumhafte Maisonette-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit dem unvergleichlichen Charme natürlicher Holzelemente. Freiliegende Balken und originale Holzböden schaffen eine warme und einladende Atmosphäre, die jeden Raum zu etwas Besonderem macht. Mit vier Zimmern und zwei Terrassen und einer durchdachten Aufteilung bietet diese Wohnung Platz und Flexibilität für eine kleine Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles. Auf der ersten Ebene erwartet Sie ein kleiner Flurbereich mit Holzterrasse zur nächsten Ebene. Vom Flurbereich aus gelangen Sie in einen großen Essbereich mit angrenzender Küche, die bereits mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet ist. Dieser Bereich wird sicherlich zum zentralen Treffpunkt Ihrer neuen Wohnung. Ob gemütliche Abende oder geselliges Beisammensein – dieser Bereich lässt keine Wünsche offen. Von der Küche aus gelangen Sie sowohl zu dem großen Tageslicht-Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss als auch zu der kleineren Terrasse, die Sie dazu einlädt frische Luft zu genießen, Pflanzen gedeihen zu lassen oder einfach die Seele baumeln zu lassen. Das moderne Tageslicht-Badezimmer mit großer Badewanne ist perfekt für entspannende Momente. Ein Schlafzimmer und ein Bürobereich rundet diese Ebene ab. Die zweite Ebene beeindruckt mit einem großen offenen Wohnbereich mit Schlafempore, einem modernen Tageslicht-Duschbad mit ebenerdiger Dusche, das Komfort und Eleganz ideal verbindet. Auf dieser Ebene befindet sich auch ein großes Schlafzimmer, das durch seine Ruhe und Gemütlichkeit überzeugen – ideale Rückzugsorte nach einem ereignisreichen Tag. Das Highlight dieser Ebene ist jedoch die große Dachterrasse ... Der nächste Sommer kann kommen!!! Die zentrale Lage in der Fußgängerzone macht diese Wohnung zu einem urbanen Wohntraum. Alles, was Sie benötigen – von Einkaufsmöglichkeiten über Cafés – liegt direkt vor der Tür. Gleichzeitig genießen Sie durch die geschickte Lage eine ruhige und entspannte Wohnatmosphäre, frei von Verkehrslärm. Diese Maisonette-Wohnung ist ein wahres Schmuckstück, das Eleganz, Komfort und Charme perfekt kombiniert. Lassen Sie sich von diesem Wohntraum begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!!!

**ACHTUNG:** Die Heizkosten sind in den Nebenkosten NICHT enthalten. Der Mieter schließt einen Gasversorgungsvertrag selber und direkt ab!!! Folgende Unterlagen zur Vorlage beim Vermieter sollte jeder Wohnungsbewerber 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)

???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

????????????????? ??? ??????????

Highlights dieser Maisonette-Wohnung:

- + Teilmöblierung (auf Wunsch)
- + großes Esszimmer mit direktem Zugang zur Küche
- + Küche mit hochwertiger Einbauküche
- + zwei Terrassen
- + natürliche Holzelemente: Freiliegende Balken und Holzböden
- + zwei moderne Bäder: Eckbadewanne und ebenerdige Dusche.
- + großer, offener Wohnbereich mit Schlafempore
- + u.v.m. ...

Raumaufteilung dieser Maisonette-Wohnung:

2.OG:

- 1 Furbereich mit Treppe zum Dachgeschoss
- 1 Esszimmer
- 1 Küche, mit Zugang zu der kleinen Terrasse
- 1 Bürobereich (Durchgangszimmer)
- 1 Schlafzimmer
- 1 Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Anschluss für die Waschmaschine

DG:

- 1 großer, offener Wohnbereich mit Schlafempore
- 1 Schlafzimmer
- 1 Tageslicht-Duschbad
- 1 große Dachterrasse

???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

??? ??? ??? ????????????

Diese Maisonette-Wohnung befindet sich sehr zentral in der Fußgängerzone Idar-Oberstein im Stadtteil Idar. Viele Dinge des alltäglichen Lebens sind hier fußläufig machbar. Die B 41 ist von dieser Wohnung auch nur wenige Autominuten entfernt. Nähere Infos über Idar-Oberstein können Sie z.B. unter [www.Idar-Oberstein.de](http://www.Idar-Oberstein.de) finden. Entfernungen (in ca.): Klinikum Idar-Oberstein: 3 km BioNTech: 2 km zur B 41: 3 km Birkenfeld: 16 km Baumholder: 19,5 km Morbach: 23 km Kirn: 19 km

???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 126.67 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1750. 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.

???????? ??????????: 24451060 - 55743 Idar-Oberstein

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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