

Idar-Oberstein

# Das Haus mitten im Wald wartet auf Sie!!!

????????? ??????????: 24451010



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

???? ??????: 99.000 EUR • ??????????: ca. 93 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ?????? ????: 2.088 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24451010 - 55743 Idar-Oberstein

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

???????? ??????????: 24451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ??? ??????

???????? ??????????	24451010	????? ???????	99.000 EUR
????????????	ca. 93 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
???????????? ???	2		
????????			
????????	1	??????	?????, ??????, ???????????????? ????????
????? ?????????????	1920		
????? ?????????????	2 x ????????????? ????? ?????????????		

???????? ??????????: 24451010 - 55743 Idar-Oberstein

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	556.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	03.03.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1920



???????? ??????????: 24451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ?????: 24451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ????????



???????? ??: 24451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ????????





???????? ??????????: 24451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ?????: 24451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ????????





???????? ??: 24451010 - 55743 Idar-Oberstein

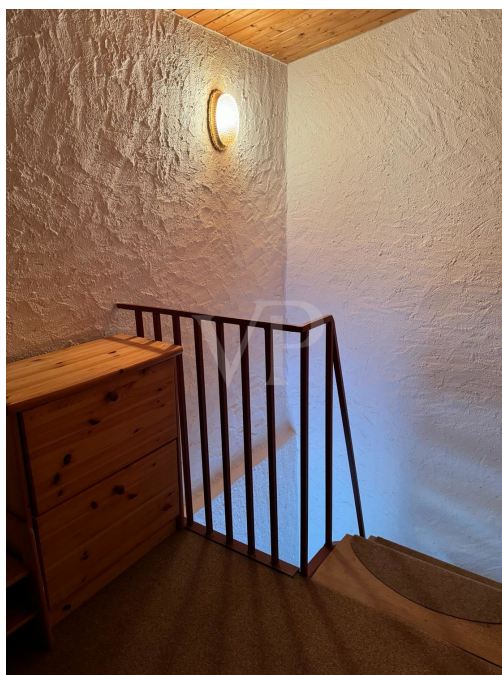
?? ????????





???????? ??????????: 24451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????





???????? ??????????: 24451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????





???????? ??????????: 24451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



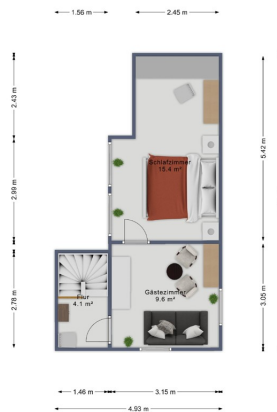
???????? ??????????: 24451010 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451010 - 55743 Idar-Oberstein

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ????????????????



???????? ??????????: 24451010 - 55743 Idar-Oberstein

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

Willkommen im Herzen der Natur, wo Abgeschiedenheit und Ruhe eine neue Bedeutung finden!!! Dieses kleine Haus bietet eine einzigartige Gelegenheit, inmitten der malerischen Wälder von Idar-Oberstein zu leben. Es liegt abgelegen und ist nur über Waldwege zu erreichen. Mit einer Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 2.088 m<sup>2</sup> präsentiert sich dieses Anwesen als idealer Rückzugsort für Naturliebhaber und diejenigen, die nach einem harmonischen Leben im Einklang mit der Umgebung suchen. Das Haus wurde ca. 1920 erbaut und in den folgenden Jahren erweitert. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, von dem aus Sie direkt in die gemütliche Wohnküche mit Essbereich und Holzofen gelangen. Geradeaus gelangen Sie zum Tageslicht-Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne und Dusche, während Sie links abbiegend in den großzügigen Wohnbereich mit Holzkamin gelangen, der mit einer einladenden Theke ausgestattet ist. Von hier aus führt eine Tür in den unbeheizten Wintergarten, der nicht nur zusätzlichen Wohnraum bietet, sondern auch einen Zugang zum großen Garten außerhalb des Hauses bietet. Im Obergeschoss des Hauses finden Sie ein Durchgangszimmer, das flexibel als Büro oder zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann, sowie ein großes Schlafzimmer, das Ruhe und Erholung verspricht. Das Anwesen verfügt über einen großen und eingezäunten Garten, der einen Ort der Entspannung inmitten der Natur bietet. Hier können Sie die warmen Sommertage genießen, im Schatten der Bäume entspannen oder Ihre grünen Daumenfähigkeiten im Gemüsegarten entfalten. Ein Geräteschuppen und ein Gartenhaus bieten zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Gartenmöbel. Dieses Haus ist perfekt für Naturliebhaber und Ruhe suchende Paare, die den Zauber des Waldlebens genießen möchten. Die Abgeschiedenheit und Ruhe dieses Ortes bieten eine einzigartige Gelegenheit, dem hektischen Stadtleben zu entfliehen und ein harmonisches Leben im Einklang mit der Natur zu führen. Mit der Lage und dem großzügigen Garten bietet dieses Haus im Stadtwald von Idar-Oberstein eine einzigartige Gelegenheit für ein Leben abseits der Hektik des Alltags. Lassen Sie sich von der Schönheit der Natur verzaubern und entdecken Sie das Potenzial dieses einzigartigen Rückzugsortes. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese ungewöhnliche Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen!!!

???????? ??????????: 24451010 - 55743 Idar-Oberstein

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

Highlights des Hauses :

- + geeignet als Erstwohnsitz oder Zweitwohnsitz
- + verfügt über eine Trinkwasserleitung
- + abgeschiedene Lage im Wald (nur über eine öffentliche, geteerte Straße und einem Waldwege erreichbar), jedoch nahe am Zentrum von Oberstein
- + einzigartige Chance, dem hektischen Stadtleben zu entkommen und harmonisch mit der Natur zu leben
- + große Grünfläche mit vielen Möglichkeiten
- + vieles mehr...

Raumaufteilung dieses Hauses:

Erdgeschoss:

- 1 Eingangsbereich
- 1 Wohnküche mit Essbereich und Holzkamin
- 1 großer Wohnbereich mit Theke und Holzkamin
- 1 Tageslicht-Badezimmer
- 1 unbeheizter Wintergarten
- 1 Heizungsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss und zweitem WC

Obergeschoss:

- 1 Durchgangszimmer
- 1 großes Schlafzimmer

Außerhalb des Hauses:

- 1 Gartenhütte
- 1 Geräteschuppen
- 2 PKW-Stellplätze vor dem Haus

???????? ??????????: 24451010 - 55743 Idar-Oberstein

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

Dieses Haus befindet sich im Stadtteil Oberstein, in der Nähe des Wanderwegs „Traumschleife“, Idar-Oberstein selber ist eine Stadt in Rheinland-Pfalz, Deutschland, bekannt für ihre Edelsteinindustrie und ihre malerische Lage am Rande des Hunsrück-Gebirges. Die Stadt hat eine charmante Altstadt mit historischen Gebäuden und gemütlichen Cafés. In der Umgebung gibt es viele Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Klettern, Mineraliensuche und Jagd. Entfernungen (in ca.):  
Schloss Oberstein : 15 Minuten (fußläufig) Schlossweiher: 10 Minuten (fußläufig)  
Bahnhof Idar-Oberstein: 1,7 km Klotzberg-Kaserne: 2 km Klinikum Idar-Oberstein: 3 km  
BioNTech: 3 km Baumholder: 17,5 km Birkenfeld: 19 km Kirn: 17 km Morbach: 26 km

???????? ??????????: 24451010 - 55743 Idar-Oberstein

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 556.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. 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.

???????? ??????????: 24451010 - 55743 Idar-Oberstein

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

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

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)