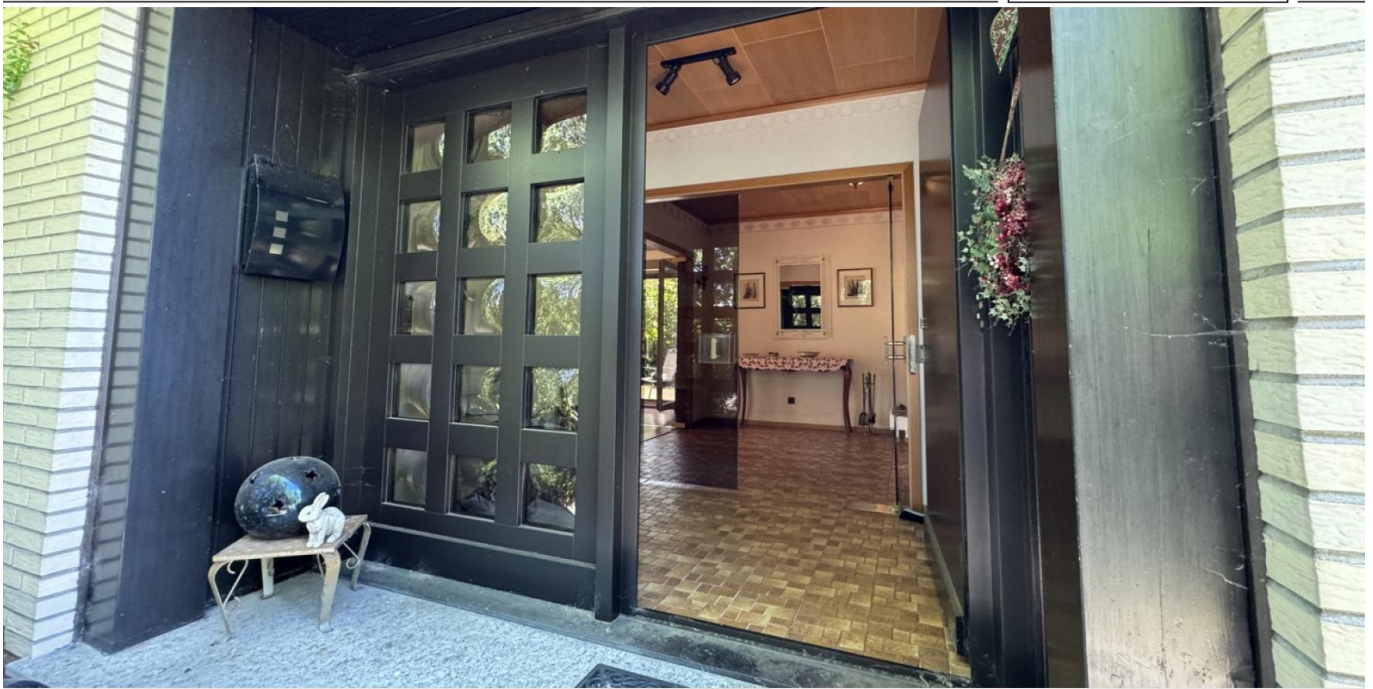


Idar-Oberstein

Eleganter Winkelbungalow in Göttschied: Wohnen auf einer Ebene mit zeitlosem Wohnkonzept

????????? ??????????: 24451035

www.von-poll.com???? ??????: 329.000 EUR • ??????????: ca. 136 m² • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.080 m²

???????? ??????????: 24451035 - 55743 Idar-Oberstein

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

???????? ??????????: 24451035 - 55743 Idar-Oberstein

?? ??? ??????

???????? ??????????	24451035	????? ???????	329.000 EUR
????????????	ca. 136 m ²	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	01.08.2024		
??????????	6		
?????????????? ??? ???????????	4	????????? ??????????????	???????????????????? ??????????
???????????	2	???????????????????? ??????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	1981		
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24451035 - 55743 Idar-Oberstein

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	154.40 kWh/m ² a
??????????????	01.08.2033	???????????	
??????????????????		???????????	E
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 24451035 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451035 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451035 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451035 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451035 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451035 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ?????: 24451035 - 55743 Idar-Oberstein

?? ????????



???????? ??????????: 24451035 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451035 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451035 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451035 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



????????? ??????????: 24451035 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????

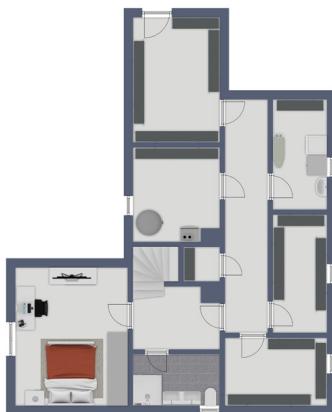


???????? ??????????: 24451035 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???????? ??????????: 24451035 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24451035 - 55743 Idar-Oberstein

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

Dieser gepflegte Winkelbungalow befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1080 m² in dem sehr gefragten Stadtteil Göttschied. Er bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 136 m². Der Bungalow wurde als Okal-Fertighaus im Jahr 1981 erbaut und wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Betritt man den Bungalow, fällt der Blick zunächst auf den Eingangsbereich, der ideal als Garderobe genutzt werden kann. Hier befindet sich auch ein Gäste-WC. Direkt im Anschluss laden zwei elegante Glastüren zum weiteren Wohnbereich ein. Zur linken Hand und hinter zwei weiteren Glastüren eröffnet sich der Blick in das sehr helle und geräumige Wohnzimmer, das durch seine Gestaltung ein echtes Highlight ist, denn von hier aus genießen Sie einen direkten Zugang zur der einladenden Terrasse mit großer Markise und zum Garten: Ein Ort der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Rechterhand des Eingangsbereichs eröffnet sich der Weg in den gemütlichen Essbereich, neben dem sich direkt die Küche befindet. Dieser Bereich bildet das Herzstück des Bungalows und lädt zu gemütlichen Mahlzeiten und geselligem Beisammensein ein. In kälteren Jahreszeiten sorgt der Kamin für wohlige Wärme. Der angrenzende Flur führt zu den weiteren Zimmern auf dieser Ebene: Hierzu zählen ein großes Schlafzimmer mit Zugang zu der Terrasse, ein Tageslicht-Badezimmer sowie drei weitere vielseitig nutzbare Räume, die sich optimal als Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro oder Ankleideraum eignen. Eine Treppe vom Essbereich führt hinunter in das vollunterkellerte Untergeschoss, wo sich eine praktische Werkstatt befindet, die sich hervorragend für handwerkliche Projekte eignet. Von der Werkstatt aus gelangt man auch direkt in den Garten, einem überdachten Aussenbereich und auch direkt in die Doppelgarage. Die Waschküche bietet alle Annehmlichkeiten für die Pflege Ihrer Wäsche. Eine kleine Besenkammer sowie der Heizungsraum sind ebenfalls auf dieser Ebene zu finden, die sich durch ihre durchdachte Raumgestaltung auszeichnet. Ein weiteres großes Schlafzimmer bietet Raum für individuellen Rückzug, und das angrenzende Duschbad sorgt für zusätzlichen Komfort. Zwei zusätzliche Abstellräume bieten Ihnen viel Stauraum. Im Aussenbereich punktet der Winkelbungalow mit seiner großen und sonnigen Terrasse und seinem Garten, beide laden zum Verweilen ein. Hier finden Sie ausreichend Platz für Aktivitäten im Freien, ob zum Spielen mit den Kindern oder für Gartenpartys mit Freunden und Familie. Ein weiteres Highlight sind die Doppelgaragen, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bieten. Auch vor den Garagen können Sie noch weitere zwei Fahrzeuge parken. Diese Immobilie bietet Ihnen viele Möglichkeiten, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen umzusetzen. Das Raumkonzept ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten und sorgt für individuellen Wohnkomfort. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieser gepflegte Winkelbungalow mit seinem großzügigen Grundstück und der attraktiven Lage ein

ideales Zuhause für eine Familie oder Paare bietet, die Wert auf Komfort und Individualität legen. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diesen Winkelbungalow persönlich vorstellen zu dürfen!!!

???????? ??????????: 24451035 - 55743 Idar-Oberstein

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

Highlights dieses Winkelbungalows:

- + begehrte Lage in Göttschied
- + wenige Stufen zum Hauseingang
- + ebenerdiges Wohnen möglich
- + schöner Kamin im Empfangsbereich
- + große Terrasse mit elektrischer Markise
- + Garten direkt hinter dem Haus
- + viel Stauraum, da voll unterkellert
- + Doppelgarage

Raumaufteilung des Winkelbungalows:

Erdgeschoss:

- 1 Gäste-WC
- 1 Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
- 1 Essbereich mit Kamin
- 1 Küche
- 1 Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- 4 weitere Zimmer mit flexibler Nutzungsmöglichkeit: Schlafzimmer, Büro

Untergeschoss :

- 1 großes Zimmer (weiteres Schlafzimmer)
- 1 Badezimmer mit Dusche
- 1 Werkstatt mit Ausgang zum Garten und zur Garage
- 1 Waschküche
- 2 Abstellräume
- 1 Heizungsraum
- 1 kleine Besenkammer

Außerhalb des Winkelbungalows:

Vordergarten

Terrasse

Garten hinter und neben dem Haus

Doppelgarage mit zusätzlicher Stellfläche vor der Garage

???????? ??????????: 24451035 - 55743 Idar-Oberstein

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

Dieser Winkelbungalow befindet sich zentral in Göttschied, einem Stadtteil der Stadt Idar-Oberstein. 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 finden. Entfernungen (in ca.): BioNTech: 2,4 km EKZ (Einkaufszentrum): 1,9 km Klotzberg-Kaserne: 4,1 km Klinikum Idar-Oberstein: 1,4 km Birkenfeld: 20 km Baumholder: 21 km Kirn: 16 km Morbach: 26 km

???????? ??????????: 24451035 - 55743 Idar-Oberstein

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 154.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 24451035 - 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