

Idar-Oberstein

# Landhausstil: Ein Ort zum Ankommen und Bleiben in Idar-Oberstein !!!

????????? ??????????: 25451021



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

???? ??????: 485.000 EUR • ??????????: ca. 225 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ????: 1.091 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25451021 - 55743 Idar-Oberstein

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

???????? ??????????: 25451021 - 55743 Idar-Oberstein

?? ??? ??????

????????? ??????????	25451021	????? ???????	485.000 EUR
?????????????	ca. 225 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????????????? ???	15.03.2025	?????????????	?????????????????
?????????	7	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	5	????? ???????????????	2018
?????????????	3	?????????	?????????
????? ???????????????	1996	???????????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ???????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????		

???????? ??????????: 25451021 - 55743 Idar-Oberstein

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	88.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	14.05.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1996

???????? ??????????: 25451021 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 25451021 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??: 25451021 - 55743 Idar-Oberstein

?? ????????



???????? ?????????: 25451021 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 25451021 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 25451021 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 25451021 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 25451021 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 25451021 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 25451021 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 25451021 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



????????? ??????????: 25451021 - 55743 Idar-Oberstein

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



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???????? ??: 25451021 - 55743 Idar-Oberstein

?? ????????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???????? ??????????: 25451021 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 25451021 - 55743 Idar-Oberstein

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!!!! Dieses sehr repräsentative Einfamilienhaus ist im charmanten Landhausstil gebaut und besticht durch sein einladenden und zeitlosen Landhausstil, der von traditionellen Elementen und einer warmen Atmosphäre geprägt ist. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 225 m<sup>2</sup>, die sich auf drei Ebenen verteilt, bietet dieses Haus genügend Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse und Lebensstile. Das Highlight dieses Hauses ist sicherlich der großzügige und helle Wohnbereich mit Kamin und mit Zugang zu der großen Terrasse und dem Garten: Hier finden Sie ausreichend Platz für Familie und Freunde und einen idealen Ort zum Entspannen und Genießen. Die lichtdurchfluteten Räume verleihen dem Haus eine einladende und sehr angenehme Wohnatmosphäre. Die hochwertige Ausstattung wie zum Beispiel die zeitlos gestalteten Bädern und edlen Bodenbelägen unterstreichen den anspruchsvollen Charakter des Hauses. Erleben Sie das Beste aus beiden Welten – das Leben in der Nähe von Idar und die entspannte Atmosphäre eines Landhauses. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich auch von diesem Haus verzaubern!!!

???????? ??????????: 25451021 - 55743 Idar-Oberstein

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

Highlights der Immobilie:

- + Topzustand: kein Renovierungsstau
- + gehobene Ausstattung
- + Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- + viel Wohnfläche
- + angenehme Raumgestaltung
- + große, gemütliche Terrasse
- + Sauna
- + großes Grundstück
- + große Doppelgarage
- + u.v.m. ...

Raumangebot der Immobilie:

Erdgeschoss:

- 1 großes Entrée (Eingangsbereich)
- 1 großer Wohnbereich mit Erker und Kamin
- 1 Küche mit Essbereich und Zugang zur Terrasse und Garten
- 1 Schlafzimmer
- 1 Tageslicht-Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Eckbadewanne
- 1 Zwischenflur

Obergeschoss:

- 1 großer Flur
- 3 Schlafzimmer (zwei davon mit Zugang zu dem Balkon)
- 1 Tageslicht-Badezimmer mit Dusche

Untergeschoss:

- 1 Flur
- 2 Zimmer
- 1 Gäste-WC (hier bestände auch die Möglichkeit eine Dusche einzubauen)
- 1 Hobbyraum mit Sauna und Waschmaschinenanschluss

Dachgeschoss:

Außerhalb der Immobilie:

- 1 Doppelgarage
- + mehrere PKW-Stellplätze
- 1 Terasse + großer Garten

???????? ??????????: 25451021 - 55743 Idar-Oberstein

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

Diese im Landhausstil gebaute Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen Wohngebiet in Idar-Oberstein (Sackgassenlage). 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 (in ca.): Bushaltestelle: 6min (fußläufig)  
Grundschule: 400m Kindergarten: 350m Gymnasium: 4,9 km Realschule: 4,6 km  
Berufsbildende Schule : 4,6 km Klotzberg-Kaserne: 3,4 km Klinikum Idar-Oberstein: 5 km  
Baumholder: 19 km Birkenfeld: 15 km Kirn: 20 km

???????? ??????????: 25451021 - 55743 Idar-Oberstein

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 25451021 - 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)