

Idar-Oberstein

# Stadtvilla mit großer Garage und viel Grün in Oberstein – Ihr neues Zuhause!!!

Objektnummer: 25451016



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

**KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 263 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.498 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	25451016	Kaufpreis	479.000 EUR
Wohnfläche	ca. 263 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2018
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1938	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	263.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.08.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



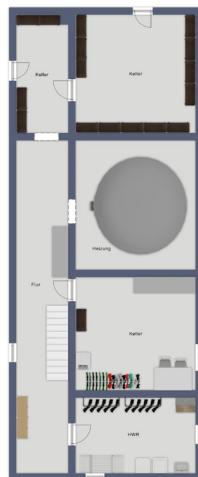
Objektnummer: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## Ein erster Eindruck

Diese beeindruckende Stadtvilla kombiniert klassischen Charme mit modernem Lebensstil und bietet Ihnen alles, was Sie brauchen! Mit einer genialen Lage direkt in der Nähe von Bäckereien, Restaurants, Shops und öffentlichen Verkehrsmitteln haben Sie alles Wichtige direkt vor der Tür. Die Villa erstreckt sich über zwei großzügige Etagen und ein ausgebauten Dachgeschoss. Im Erdgeschoss finden Sie ein stylisches Herrenzimmer, das perfekt als Home Office oder Rückzugsort dient. Der Kachelofen sorgt für eine gemütliche Atmosphäre an kühlen Abenden. Das helle Wohnzimmer mit großen Fenstern bietet einen tollen Blick auf den Garten, während das einladende Esszimmer der perfekte Ort für Dinnerpartys oder entspannte Familienessen ist. Die gemütliche Küche hat direkten Zugang zur großen Terrasse – einfach ideal für Grillabende mit Freunden! Ein Tageslicht-Gäste-WC rundet diese Etage perfekt ab. Im Obergeschoss erwarten Sie vier weitere Zimmer, die Sie ganz nach Ihrem Geschmack gestalten können, sowie zwei Tageslicht-Bäder. Das ausgebauten Dachgeschoss ist ein echtes Highlight: Hier können Sie einen offenen Wohn-Schlafbereich einrichten, der sich perfekt für entspannte Stunden eignet. Ein zusätzliches Zimmer bietet Platz für ein Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Spielzimmer – ganz wie Sie es brauchen! Die Villa ist unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum. Ein DIREKTER Zugang zur Doppelgarage macht das Parken super bequem, egal bei welchem Wetter. Im Aussenbereich punktet diese Villa mit einer großen Terrasse gleich hinter der Villa, einer überdachten Grillstelle auch gleich neben dem Haus, einem schönen Garten und eine große überdachten Grillstelle im oberen Bereich des Gartens. Die zentrale Lage ist ein weiterer Pluspunkt: Die Obersteiner Fußgängerzone und der Bahnhof sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Perfekt für Pendler oder spontane Ausflüge! Diese Stadtvilla vereint klassischen Stil mit modernem Komfort und ist das ideale Zuhause für Sie und Ihre Familie. Wenn Sie mehr Informationen möchten oder einen Besichtigungstermin vereinbaren wollen, melden Sie sich einfach bei uns! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese tolle Villa persönlich vorzustellen!

Objektnummer: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## Ausstattung und Details

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 Tageslicht-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

Objektnummer: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## Alles zum Standort

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

Objektnummer: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)