

Idar-Oberstein

# Landhausflair im Stadtteil Algenrodt, in Idar-Oberstein

*CODE DU BIEN: 25451046*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 409.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 225 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.091 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25451046                      |
| Surface habitable      | ca. 225 m²                    |
| Disponible à partir du | 06.06.2025                    |
| Pièces                 | 7                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1996                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 409.000 EUR                                                                                |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernisation / Rénovation   | 2018                                                                                       |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 14.05.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 88.90 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1996                                        |

CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create search profile now). The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone shows a search filter page.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## Une première impression

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!!!

CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## Détails des commodités

### 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

CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25451046 - 55743 Idar-Oberstein

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Annabella Jones-Nußbaum

---

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein

Tel.: +49 6781 - 56 38 202

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)