

Idar-Oberstein

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

**CODICE OGGETTO: 25451016**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 479.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 263 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.498 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25451016
Superficie netta	ca. 263 m <sup>2</sup>
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1938
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	479.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	263.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.08.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1938

CODICE OGGETTO: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



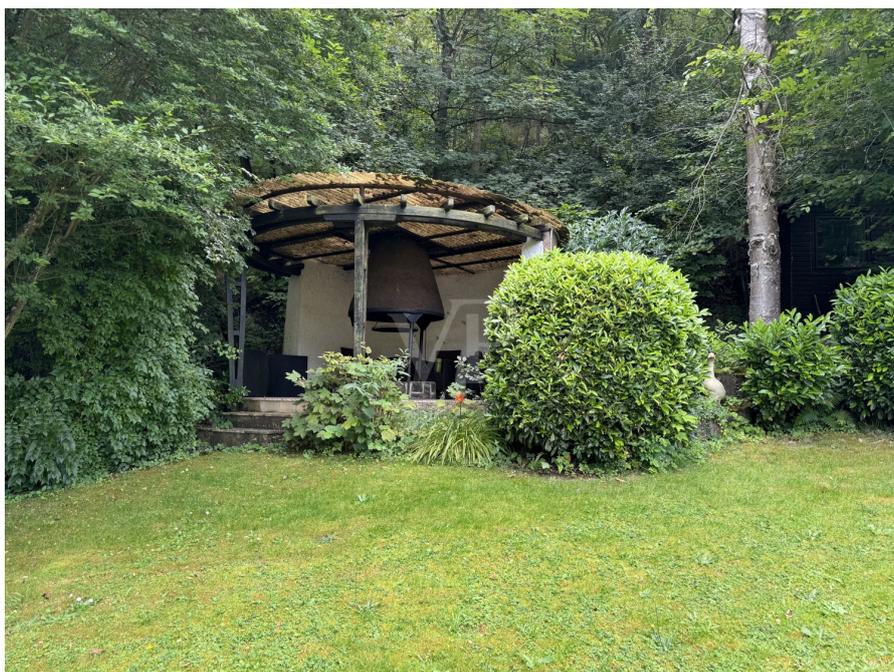
CODICE OGGETTO: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



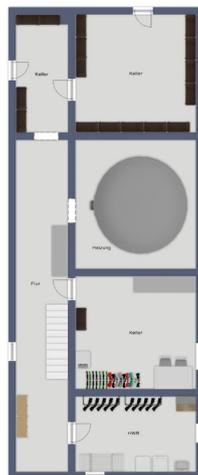
CODICE OGGETTO: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODICE OGGETTO: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein**

## Una prima impressione

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 ausgebautes 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 ausgebaute 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!

**CODICE OGGETTO: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein**

## Tutto sulla posizione

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

**CODICE OGGETTO: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)