Idar-Oberstein

Echtes Juwel mit spektakulärem Weitblick!!! Historischer Flair mit viel Potential!!!

Property ID: 25451041

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 200 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 601 m^2

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

At a glance

Property ID	25451041
Living Space	ca. 200 m²
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1910

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	08.10.2030
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	341.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1910

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

The property

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

The property

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

The property

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

The property

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

The property

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

The property

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

The property

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

The property

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

The property

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

The property

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

The property

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

The property

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

The property

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

The property

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

The property

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

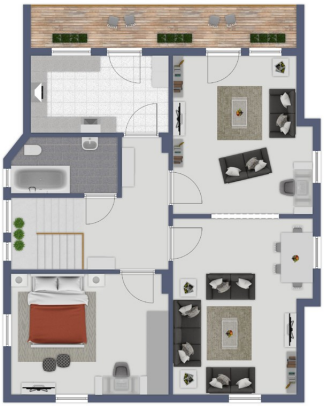
The property

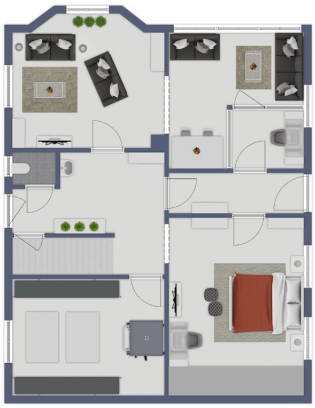
Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

The property

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

A first impression

Willkommen in dieser beeindruckenden Stadtvilla, die in einer ruhigen Sackgasse im begehrten Stadtteil Idar liegt. Mit ihrer klassischen Architektur und liebevollen Details erzählt sie die Geschichte vergangener Zeiten ...
Originale Holzböden (Parkett) und kleine, historische Details verleihen der Villa eine besondere Atmosphäre, die Liebhaber alter Architektur begeistern wird.

Imposant ist bereits der Eingang, der sich auf der rechten Seite des Gebäudes befindet. Eingerahmt von zwei Sandsteinsäulen wird die massive Eingangstür aus Holz wie ein Gemälde in einem Passepartout hervorgehoben.
Das Entrée verfügt über einen zeitlosen Marmorboden. Von hier aus erreicht man alle Zimmer dieser Ebene: Das große Wohn-Esszimmer, ein weiteres Zimmer (z.B. Home-office), die Küche mit Zugang zur großen Terrasse und zum Garten und ein Tageslicht-Gäste-WC.
Über eine schöne Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss... Hier erwartet Sie ein weiteres Wohn-Esszimmer, dass aber in zwei separate Schlafzimmer verwandelt werden kann, ein weiteres Zimmer, ein Tageslicht-Badezimmer und ein kleines Zimmer, das als Küche genutzt wurde. Auf dieser Etage haben Sie auch Zugang zu dem großen, sonnigen Balkon, der Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf den Stadtteil Idar präsentiert.
Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, das jedoch nur über eine Dachleiter erreicht werden kann. Jedoch wäre es möglich das bereits gedämmte Dachgeschoss auszubauen, sollten Sie mehr Platz brauchen.
Im Untergeschoss, dass sich auf Parterre Niveau befindet und über einen separaten Eingang links vom Haus verfügt, befindet sich ein Wohn-Esszimmer, ein weiteres Zimmer und ein kleines WC. Hier wäre eine gewerbliche Nutzung gut denkbar oder auch die Nutzung als Wohnraum.

Mit ca. 200 m² Wohnfläche auf einem schönen Grundstück von ca. 601 m² bietet die Villa viel Raum für kreative Gestaltung. Die große Terrasse und die grüne Hinterfläche laden dazu ein, die ruhige Umgebung zu genießen und im Freien zu entspannen.

Der flexible Grundriss ermöglicht es, die Räume individuell zu nutzen und den historischen Charakter mit modernen Elementen zu verbinden. Die Höhenlage des Hauses bietet einen schönen Ausblick auf die umliegende Natur, während die ruhige Lage in der Sackgasse für eine ungestörte, behagliche Wohnatmosphäre sorgt.

Diese Villa ist ein echtes Juwel für Liebhaber der jahrhundertwende Architektur, die den Charme vergangener Zeiten schätzen und in einem stilvollen, historischen Zuhause leben möchten. Entdecken Sie die Vielseitigkeit dieser Villa und gestalten Sie Ihre Zukunft in einem Ambiente von zeitloser Eleganz.

Wenn Sie Interesse haben, dieses besondere Stück Geschichte persönlich zu erleben, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!!!

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

Details of amenities

Highlight dieser Stadtvilla:
+ viel Wohnfläche, die flexibel genutzt werden kann
+ viele original Element der Epoche noch vorhanden: Mettlacher Mosaikplatten, Mamorboden, alte Holztreppe, Parkettböden u.v.m.
+ Ausbaureserve im Dachgeschoss
+ sehr große Terrasse hinter dem Haus
+ TOP-Lage in Sackgasse
+ atemberaubender Ausblick
+ und vieles, vieles mehr ...

Raumaufteilung dieser Stadtvilla:
Erdgeschoss:
1 Entrée
1 Wohn-Esszimmer
1 weiteres Zimmer
1 Küche mit Zugang zur Terrasse und Garten
1 Tageslicht-Gäste-WC
Obergeschoss:
1 Flur
1 Wohn-Esszimmer (hier könnten zwei separate Zimmer entstehen)
1 weiteres Zimmer
1 (ehemalige) Küche (hier könnte ein weiteres, kleines Zimmer entstehen)
1 Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne
Dachgeschoss:
gedämmt, noch nicht ausgebaut
Untergeschoss mit separatem Eingang links vom Haus):
1 Wohn-Esszimmer
1 WC
Außerhalb des Stadtvilla:
sehr große Terrasse hinter dem Haus
Grünfläche hinter dem Haus

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

All about the location

Diese Stadtvilla befindet sich in einer Sackgasse in eine sehr gefragten Höhenlage im Stadtteil Idar. 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 gute Infrastruktur vor. Nähere Infos über Idar-Oberstein können Sie z.B. unter www.Idar-Oberstein.de finden.

Entfernungen mit Auto (in ca.):
Klotzberg-Kaserne: 4 km
Klinikum Idar-Oberstein: 3 km
BioNTech: 2 km
Baumholder: 18,5 km
Birkenfeld: 16,5 km
Kirn: 19 km

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.10.2030.
Endenergiebedarf beträgt 341.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Property ID: 25451041 - 55743 Idar-Oberstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Annabella Jones-Nußbaum

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein
Tel.: +49 6781 - 56 38 202
E-Mail: idar-oberstein@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com