

Idar-Oberstein

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

CODE DU BIEN: 25451016www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 479.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 263 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.498 m²

CODE DU BIEN: 25451016 - 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: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25451016
Surface habitable	ca. 263 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1938
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	479.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	07.08.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	263.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1938

CODE DU BIEN: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propriété



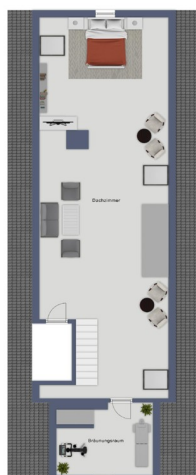
CODE DU BIEN: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propriété



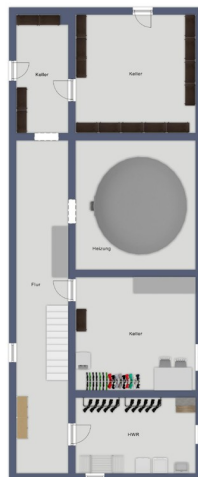
CODE DU BIEN: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

Tout sur l'emplacement

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 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

CODE DU BIEN: 25451016 - 55743 Idar-Oberstein

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 263.00 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25451016 - 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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com