Idar-Oberstein

Wo Zeitgeist auf Ewigkeit trifft: Herrschaftliches Jugendstil-Juwel im Herzen von Idar-Oberstein!!!

Objektnummer: 26451007



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 228 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1139 m^2

Objektnummer: 26451007 - 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: 26451007 - 55743 Idar-Oberstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26451007
Wohnfläche	ca. 228 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1908
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26451007 - 55743 Idar-Oberstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26451007 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451007 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451007 - 55743 Idar-Oberstein

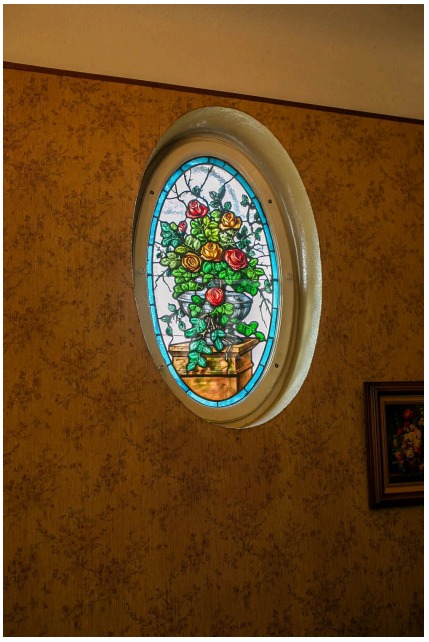
Die Immobilie





Objektnummer: 26451007 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451007 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451007 - 55743 Idar-Oberstein

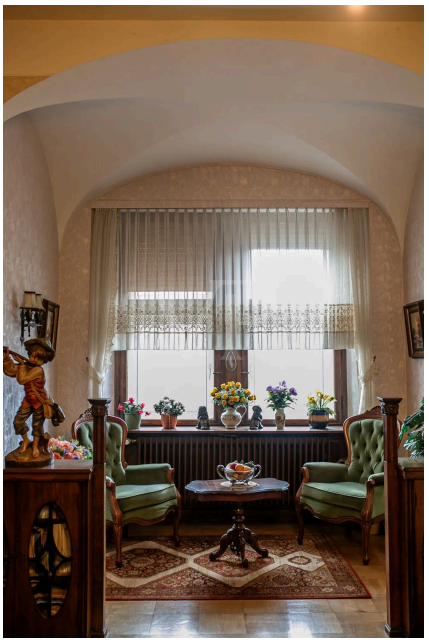
Die Immobilie





Objektnummer: 26451007 - 55743 Idar-Oberstein

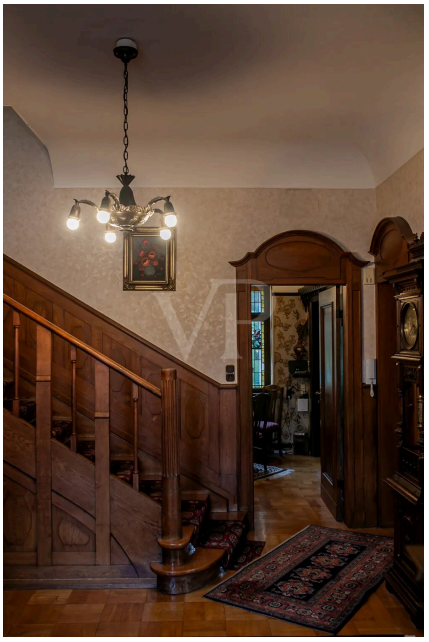
Die Immobilie

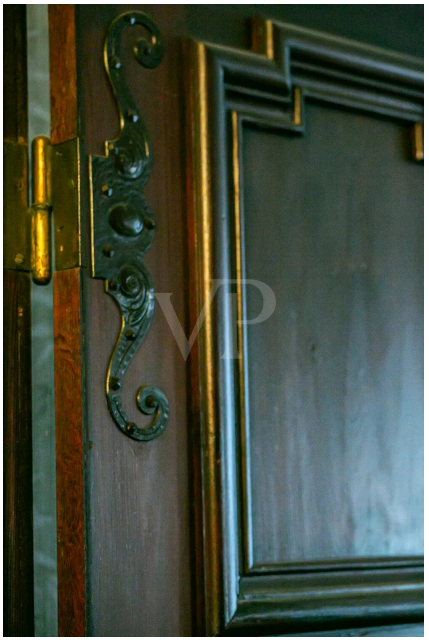




Objektnummer: 26451007 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie

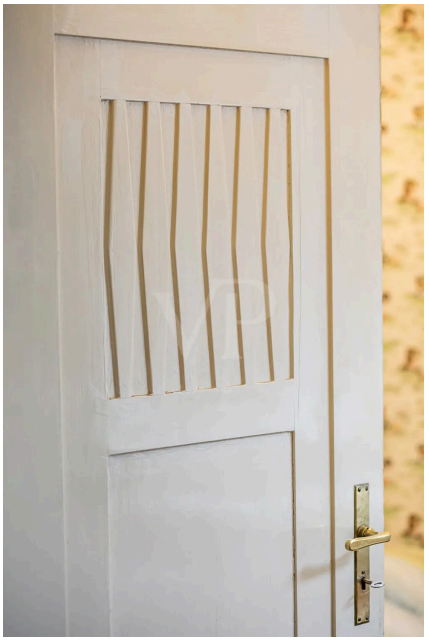




Objektnummer: 26451007 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451007 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451007 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451007 - 55743 Idar-Oberstein

Ein erster Eindruck

Im Herzen der Edelsteinstadt Idar-Oberstein verbirgt sich ein architektonisches Juwel, das die Eleganz und den Geist der Jahrhundertwende in Perfektion bewahrt hat. Dieses in den Jahren 1908–1909 nach den Plänen des renommierten Architekten Georg Küchler und von dem Architekten Adrian Wehrli errichtete Kulturdenkmal ist weit mehr als nur eine repräsentative Stadtvilla: Es ist eine Einladung in eine Welt, in der Handwerkskunst, Großzügigkeit und eine einladende Atmosphäre eine harmonische Symbiose eingehen.

Eingebettet in ein rund 1.139 m² großes, parkähnlich angelegten Grundstück, wird das Anwesen von einer schützenden Bruchsteinmauer umsäumt, die absolute Privatsphäre garantiert. Zwei separate Zugänge zum Grundstück unterstreichen die Exklusivität und das Gefühl von Sicherheit, das dieses Refugium ausstrahlt.

Beim Betreten des Hauses offenbart sich die herrschaftliche Pracht des Jugendstils in ihrer schönsten Form in der Beletage: Das Herzstück bildet hier der große Empfangsbereich mit Erker, das Wohnzimmer mit seinem charakteristischen und markanten Runderker, der als Logenplatz im eigenen Heim dient. Die Decke des Runderkers birgt ein besonderes Kunstwerk: Eine filigrane Stuckrosette mit plastisch ausgearbeitetem Eichenlaub-Relief fängt den Blick und zeugt von der Liebe zum Detail, die dieses Haus auszeichnet, während das angrenzende Esszimmer mit Zugang zum Balkon den idealen Rahmen für glanzvolle Gesellschaften bietet.

Die Räume im Erdgeschoss und im Obergeschoss beeindrucken mit einer Deckenhöhe von über 3,20 Metern, die ein außergewöhnliches Freiheitsgefühl vermittelt. Lichtdurchflutete Zimmer mit kunstvollem Stuck, historischen Kassettentüren und edlem Parkett bzw. Holzböden führen den Betrachter durch die Etagen.

Während das Obergeschoss mit seinen Schlafbereichen und einer großen Dachterrasse, Behaglichkeit und Ruhe ausstrahlt, bietet das zweite Obergeschoss, das über ein Holztreppe erreichbar ist, Raum für ein kleines Gästezimmer, kreatives Arbeiten, Home-Office ...

Die Flexibilität des Anwesens ist bemerkenswert: Ob als großzügiges Familiendomizil oder als Kombination aus Wohn- und repräsentativen Büroräumen – die intelligente Aufteilung bietet Raum für jede Lebensplanung.

Diese Villa ist nicht nur ein Liebhaberstück, sondern durch die Einstufung als Einzeldenkmal auch ein hochattraktives Steuersparmodell. Durch die sogenannte Denkmal-AfA können Sanierungsaufwendungen steuerlich geltend gemacht werden: Bei Vermietung: 100 % der anerkannten Sanierungskosten (gemäß § 7i EStG).

Bei Eigennutzung: 90 % der Sanierungskosten (gemäß § 10f EStG).
Zusätzlich können zinsgünstige Darlehen und Tilgungszuschüsse über spezielle KfW-Förderprogramme für Baudenkmale in Anspruch genommen werden.
Hinweis: Bitte stimmen Sie die individuellen steuerlichen Vorteile und die Förderfähigkeit Ihrer geplanten Maßnahmen im Detail mit Ihrem Steuerberater und der zuständigen Denkmalbehörde ab!

Dieses Anwesen ist eine seltene Gelegenheit für Liebhaber des Authentischen, die den Charme vergangener Tage suchen.
Diese visuellen Details bestätigen, dass das Haus von 1908 nicht nur funktional gepflegt wurde, sondern seine originale Ästhetik des Jugendstils bis heute vollkommen bewahrt hat.

Sehr gerne lassen wir Ihnen ein ausführliches Exposé zukommen.

Wichtiger Hinweis: Zur Veranschaulichung und Gestaltung wurden in diesem Exposé teilweise KI-generierte Bilder verwendet.

Ein Energieausweis ist nicht erforderlich, da das Gebäude unter Denkmalschutz steht (gemäß § 79 Abs. 4 GEG).

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der Seele dieses Hauses verzaubern. Hier erwerben Sie nicht nur eine Immobilie, sondern ein Stück Zeitgeschichte.

Ein solches Anwesen lässt sich nicht in Worte fassen – man muss es fühlen. Wir laden Sie herzlich ein, die besondere Atmosphäre dieser Villa bei einer privaten Besichtigung zu entdecken. Lassen Sie sich von der Seele dieses Hauses verzaubern und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Termin. Wir freuen uns auf Sie!!!

Objektnummer: 26451007 - 55743 Idar-Oberstein

Ausstattung und Details

Highlights dieser denkmalgeschützten Stadtvilla:
+ Gaszentralheizung aus dem Jahr 2023
+ Dacheindeckung: Wieslocher Biberschwänze
+ großzügige, helle Räume
+ Holzparkett und Dielen in sehr gutem Zustand
+ Balkon und Dachterrasse
+ stilvolle Original-Elemente
+ Gartengeschoss mit separatem Eingang (könnte sehr gut als Büro u.v.m genutzt werden)
+ vollunterkellert
+ großes Grundstück
+ Doppelgarage (ca. 37 m²) mit 2 Stellplätzen unterhalb des Hauses
+ Car-Port direkt am Nebeneingang des Hauses

Raumaufteilung dieser denkmalgeschützten Stadtvilla:
Erdgeschoss:
kleiner Eingangsbereich / Zwischenflur
Tageslicht-Duschbad
großer Empfangsbereich mit Erker
Wohnzimmer mit Runderker
Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon
Frühstückszimmer
Küche
Obergeschoss:
3 Schlafzimmer
1 Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne
1 WC mit Waschmaschinenanschluss
1 große Dachterrasse
Dachgeschoss:
2 kleinere Zimmer (ideal als z.B. Büro)
1 nicht ausgebauter Teil (ideal z.B. als Hobbyraum)
Gartengeschoss (mit zwei separaten Eingängen):
diverse Kellerräume
1 großer Raum direkt unter dem Wohnzimmer mit Runderker (ideal für ein Büro bzw. Homeoffice etc.)
Im Aussenbereich:
1 Car-Port direkt an dem Nebeneingang
1 Doppelgarage unterhalb der Villa
parkähnlicher Gartenbereich

Objektnummer: 26451007 - 55743 Idar-Oberstein

Alles zum Standort

Die Straße in dem das Anwesen liegt, zweigt im Stadtteil Oberstein von der Hauptstraße ab und führt sanft ansteigend in Richtung der Wohngebiete am Hang. Sie verkörpert den historischen Wohlstand der Stadt, der durch die Edelsteinindustrie entstand. Während die Fußgängerzone in Oberstein touristisch geprägt ist, zeigt sich die Luisenstraße als eine Mischung aus repräsentativer Architektur der Gründerzeit und einer ruhigeren, fast schon vornehmen Wohn- und Geschäftsatmosphäre.
Viele Gebäude stammen aus der Zeit zwischen 1880 und 1910. Man sieht prachtvolle Sandsteinfassaden, kunstvolle Schmiedeeisengitter an den Balkonen und markante Schieferdächer. Diese „Edelsteinhändler-Villen“ zeugen noch heute vom Reichtum der früheren Fabrikanten.
Die Straße ist ein „stiller Zeitzeuge“. Sie wirkt weniger wie eine moderne Einkaufsmeile, sondern eher wie ein bewohnbares Museum. Sie verbindet die industrielle Geschichte Idar-Obersteins mit dem heutigen Alltag und strahlt eine Beständigkeit aus, die man in moderneren Stadtvierteln oft vermisst.

Objektnummer: 26451007 - 55743 Idar-Oberstein

Sonstige Angaben

Schon im Entrée empfangen Sie massive, geschwungene Echtholztüren mit ihren hohen, geschwungenen Supraporten und eine edle Wandvertäfelung, die den repräsentativen Charakter des Hauses unterstreichen

Die Nahaufnahme eines hölzernen Pfostens (vermutlich Teil des Treppenaufgangs oder eines Einbaumöbels) zeigt kunstvolle Kannelierungen und Schnitzereien. Dies belegt, dass die Villa bis in das kleinste Detail nach den Plänen von Adrin Wehrli hochwertigst durchgearbeitet wurde.

Diese visuellen Details bestätigen, dass das Haus von 1908 nicht nur funktional gepflegt wurde, sondern seine originale Ästhetik des Jugendstils bis heute vollkommen bewahrt hat.

Bleiverglastes Ovalfenster: Ein besonderes Highlight ist das ovale Fenster mit einer kunstvollen Bleiverglasung, die ein farbenprächtiges Rosenbouquet in einer Vase darstellt. Es fängt das Licht auf malerische Weise ein und unterstreicht den floralen Charakter des Hauses.

Objektnummer: 26451007 - 55743 Idar-Oberstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Annabella Jones-Nußbaum

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com