Idar-Oberstein

Exklusives Architektenhaus: Loft-Galerie, Panorama-Blick & Flex-Fläche

Objektnummer: 26451008



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 224 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 1096 m²

Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26451008
Wohnfläche	ca. 224 m²
Zimmer	15
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 124 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	01.06.2031
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	237.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

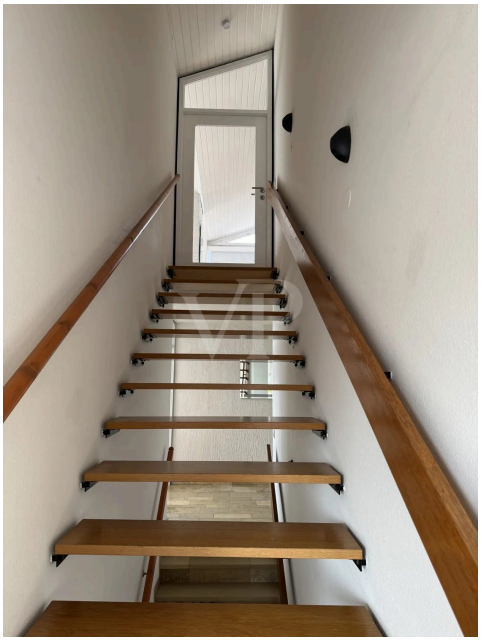
Die Immobilie





Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie







Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

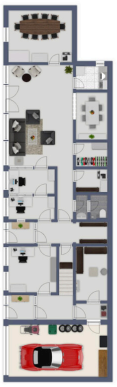
Die Immobilie



Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Höhenlagen von Idar erwartet Sie ein Zuhause, das weit mehr ist als nur ein Wohnhaus – es ist ein architektonisches Statement, das perfekt zum Lifestyle moderner Macher, Freelancer und visionärer Familien passt. Ursprünglich im Jahr 1969 von einem Architekten für den Eigenbedarf entworfen, offenbart sich in jeder Linie die Meisterschaft eines Fachmanns, der Ästhetik und Funktionalität vorausgedacht hat. Das Gebäude schmiegt sich harmonisch in die exponierte Hanglage ein und nutzt den spektakulären Fernblick als zentrales, inspirierendes Gestaltungselement. In den Jahren 2022 bis 2024 wurde das Haus mit viel Liebe zum Detail renoviert. Das Ergebnis ist eine perfekte Symbiose, bei der sich der ikonische, zeitlose Mid-Century-Charme der späten 60er-Jahre nahtlos mit modernem Wohnkomfort verbindet.

Schon beim Betreten der Haupwohnebene im ersten Obergeschoss werden Sie von einer außergewöhnlichen Helligkeit und einem beeindruckenden Raumgefühl empfangen, das sofort Loft-Charakter versprüht. Das absolute Herzstück der Immobilie ist der gigantische, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der mit einer Größe von über 60 m² maximalen Freiraum für Kreativität und Geselligkeit bietet. Ein besonderes architektonisches Highlight ist die offene Galerie, die eine fließende, repräsentative Verbindung zwischen den beiden Wohnebenen schafft. Dieser großzügige Luftraum sorgt für eine optimale Lichtführung und verleiht dem gesamten Bereich eine urbane Eleganz. Dank der enormen Panorama-Fensterflächen von rund 4 Metern Länge mit Südwest-Ausrichtung verschmelzen die Innenräume förmlich mit der umliegenden Landschaft. Eine neue, moderne Einbauküche fügt sich nahtlos in dieses Open-Living-Konzept ein, während ein eleganter Tunnelkamin an kühleren Abenden für behagliche Wärme und die perfekte Wohlfühlatmosphäre sorgt.

Das Leben auf dieser Ebene verlagert sich nahtlos nach draußen: Zwei großzügige Südwest-Terrassen bieten Ihnen Logenplätze über der Stadt und werden zur natürlichen Erweiterung Ihres Lebensraums. Die große Hauptterrasse sprengt mit einer Fläche von ca. 69 m² jeden Standard und bietet Dimensionen, die eine ungeahnte Freiheit schaffen, wie man sie sonst nur im eigenen Garten findet. Hier ist Platz für alles, was das Leben ausmacht: Eine weitläufige Dining-Area für lange Tafelabende mit Freunden oder Geschäftspartnern, eine Chill-out-Zone für eine große Lounge-Landschaft zum Sonnenbaden sowie ausreichend Raum für Urban Gardening mit Hochbeeten und Olivenbäumen. Die kleinere Terrasse hingegen ist wie gemacht für den perfekten Start in den Tag – nur ein Schritt aus der Küche, und der erste Espresso wird unter freiem Himmel genossen. Diese Ebene wird funktional abgerundet durch ein separates Zimmer mit eigener Dusche und Waschbecken, das sich ideal als Gästebereich eignet, sowie durch ein separates WC und einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Über die Galerie gelangen Sie auf die nächste Wohnebene, die den privaten Rückzugsort bildet. Hier befinden sich drei weitere flexible Zimmer, ein Tageslicht-Familienbadezimmer und ein separates WC. Besonders durchdacht ist der Spa-Trakt, der direkt von einem der Schlafzimmer aus erreichbar ist, was dem privaten Bereich den luxuriösen und exklusiven Charakter einer High-End-Hotelsuite verleiht – perfekt, um nach einem produktiven Tag abzuschalten.

Neben den oberen Etagen bietet dieses Zuhause durch das ca. 124 m² große Untergeschoss ein enormes Potenzial und maximale Flexibilität für Ihre Lebensentwürfe. Die Räumlichkeiten, die ursprünglich als Architekturbüro gewerblich genutzt wurden, verfügen über einen eigenen, ebenerdigen Zugang. Dies eröffnet Ihnen fantastische Möglichkeiten: Nutzen Sie die Etage als repräsentatives Home-Office oder Business-Headquarter, in dem Sie Kunden empfangen können, ohne dass Ihre Privatsphäre berührt wird. Alternativ eignet sich die Ebene perfekt als autarke Einliegerwohnung für ein Mehrfamilien- oder Mehrgenerationen-Konzept sowie zur lukrativen Untervermietung. Eine Umnutzung zu Wohnraum wurde bereits professionell begonnen – Küchen- und Badezimmeranschlüsse sind gelegt und die Stromleitungen wurden erneuert. Hier fehlt lediglich noch der finale Schliff, um Ihre eigenen kreativen Ideen zu verwirklichen.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie. Hinter dem Haus erstreckt sich eine vielseitige Grünfläche, an deren oberem Ende ein ganz besonderes Highlight wartet: Eine urige Grillhütte, die maximale Privatsphäre bietet und der perfekte Ort für unvergessliche BBQ-Abende, Sommerfeste oder Networking-Events im Grünen ist.

Dieses Haus ist weit mehr als eine Immobilie; es ist ein Rückzugsort und eine Leinwand für Menschen, die das Besondere suchen und Arbeit und Leben stilvoll miteinander verbinden wollen. Hier treffen die solide Qualität eines Architektenhauses, modernisierte Ästhetik und flexible Nutzungsmöglichkeiten in bester Lage von Idar aufeinander.

Zur Veranschaulichung und optimalen Gestaltung des enormen Potenzials wurden in diesem Exposé teilweise KI-generierte Bilder verwendet.

Da Worte und Bilder das faszinierende Lichtspiel und die besondere Atmosphäre dieses Hauses jedoch nur erahnen lassen, laden wir Sie ein, dieses Architektenhaus persönlich zu erleben. Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von Ihrem neuen Zuhause und Business-Standort begeistern – wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

Ausstattung und Details

Highlights dieses Architektenhauses:
+ architektonisches Unikat: 1969 vom Architekten für den Eigenbedarf entworfen; meisterhafte Nutzung der Hanglage und und des Fernblicks
+ Renovierung (2022–2024) – Wohnkomfort trifft auf den Charme der späten 60er Jahre
+ Panorama-Erlebnis: gigantischer Wohnbereich mit ca. 4 Meter breiten Fensterfronten und spektakulärer Fernsicht
+ lichtdurchflutet: konsequente Südwest-Ausrichtung für maximale Sonnenstunden und traumhafte Sonnenuntergänge
+ Loft-Charakter: offenes Wohn-Ess-Konzept mit einer beeindruckenden Galerie, die die Wohnebenen fließend verbindet
+ private Spa-Suite: Wellnessbereich mit Swimmingpool und Sauna, der direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich
+ Outdoor-Living: Zwei großzügige Südwest-Terrassen als Logenplätze über den Dächern von Idar
+ maximale Flexibilität: ebenerdiges Untergeschoss (ehem. Architekturbüro) ideal als Einliegerwohnung, Home-Office oder Gästebereich nutzbar
+ gemütliches Ambiente: moderner Wohnkomfort ergänzt durch einen behaglichen, doppelseitigen Holzkamin
+ beste Lage: begehrte und ruhige Höhenlage in Idar
+ große Garage mit direktem Hauszugang
+ große Grillhütte mit herrlichem Blick auf Idar
+ moderne Einbauküche bereits vorhanden
+ mehrere Fenster bereits erneuert
Raumaufteilung des Architektenhauses:
Erdgeschoss (ehemalig gewerblich genutzt):
1 Flurbereich mit Zugang zur Garage
1 potentieller Besprechungsraum
1 Abstellraum
1 Gemeinschaftsraum
1 WC
1 weiterer Besprechungsraum
1 Garage mit direktem Zugang zum Erdgeschoss
1. Obergeschoss:
1 Flur
1 Wohn-Esszimmer-Küchenbereich mit Tunnelkamin und Zugang zu beiden Terrassen
1 Schlafzimmer mit Dusche, Waschbecken und Zugang zur kleineren Terrasse
1 separates WC
1 Abstellraum / Hauswirtschaftsraum
2. OG:

1 Flur
offener Galeriebereich (ideal z.B. als Lesebereich)
1 Schlafzimmer mit Einbauschränken und Zugang zur Terrasse & Schwimmbadbereich
1 Zwischenflur
2 weitere (Schlaf-) Zimmer mit Einbauschränken
1 separates WC
1 Tageslicht-Familienbadezimmer mit Dusche und Badewanne
Im Aussenbereich:
kleiner Vorgarten zur Strassenseite
1 PKW-Stellplatz vor der Garage
große Grünfläche hinter dem Haus mit großer Grillhütte

Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

Alles zum Standort

Die Lage des Hauses zählt zu den begehrtesten und prestigeträchtigsten Wohnadressen im Stadtteil Idar. Es thront in einer der exklusivsten Höhenlagen der Region und bietet genau das, was anspruchsvolle Käufer suchen.
Panorama-Lage & Sonnenstunden Die Immobilie befindet sich in einer exponierten Hanglage, die durch ihre konsequente Südwest-Ausrichtung besticht. Sie genießen hier oben die maximale Lichtausbeute und können spektakuläre Sonnenuntergänge direkt von Ihren Terrassen oder durch die großzügigen Panoramafenster erleben.

Zentrumsnah: Der historische Stadtkern von Idar mit Banken, Apotheke, Bäckerei, Restaurants etc. ist in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufen & Versorgung: Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im nahen Umkreis und decken den täglichen Bedarf komfortabel ab.

Bildung & Familie: Kindergärten (wie die nahegelegene Kita St. Peter und Paul) sowie Schulen sind schnell erreichbar, was die Lage auch für Familien attraktiv macht.

Freizeit & Natur: Wanderwege und Naturpfade beginnen quasi vor der Haustür. Die Region rund um den Nationalpark Hunsrück-Hochwald bietet zudem einen hohen Freizeitwert für Outdoor-Enthusiasten.

Verkehrsanbindung Die Anbindung an das regionale Straßennetz ist ausgezeichnet. Über die gut ausgebaute B41 erreichen Sie die umliegenden Zentren sowie die Autobahnen A61 und A62 in kurzer Zeit. Auch der Bahnhof Idar-Oberstein mit seinen regelmäßigen Verbindungen in Richtung Mainz/Frankfurt und Saarbrücken ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Objektnummer: 26451008 - 55743 Idar-Oberstein

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26451008 - 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