Idar-Oberstein – Oberstein

# Zuhause zum Wohlfühlen: Helle 2-ZKB mit Balkon & EBK

*Objektnummer: 26451026*



MIETPREIS: 455 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein


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

Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26451026 |
| Wohnfläche | ca. 63 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1960 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 455 EUR |
| Nebenkosten | 250 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 03.09.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 283 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1960 |

Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

# Die Immobilie





Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

# Die Immobilie





Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

# Die Immobilie





Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

# Die Immobilie





Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

# Die Immobilie

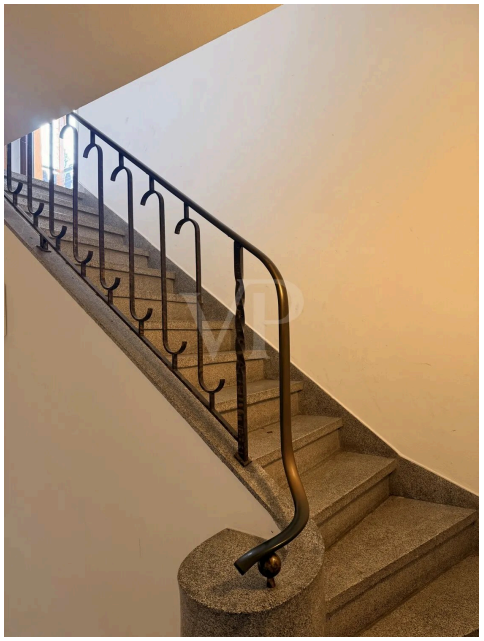




Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

# Die Immobilie





Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

# Die Immobilie





Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

# Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!!! Diese 2-ZKB-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 4-Familienhauses und bietet ca. 63 m² gut geschnittene Wohnfläche. Sie ist einfach perfekt für Singles oder Paare ....
Das Wohnzimmer ist der zentrale Mittelpunkt, von dem aus Sie eines der wahren Highlights der Wohnung betreten: den überdachten Balkon. Dieser wird schnell zu Ihrem "zweiten Wohnzimmer" im Sommer, ein idealer Ort für den Feierabend oder ein entspanntes Frühstück im Freien.
Die Küche ist bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet darüber hinaus genügend Raum, um eine gemütliche Essecke einzurichten. Das Schlafzimmer bietet Ihnen gute Stellflächen, sodass Sie sich hier mühelos einen Rückzugsort der Gemütlichkeit schaffen können. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Tageslicht-Duschbad, das zusätzlich über einen praktischen Waschmaschinenanschluss verfügt.

Dieses Wohnangebot wird durch eine Reihe praktischer Details abgerundet:
Ihr persönliches Kellerabteil bietet wertvollen Stauraum.
Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein teilweise überdachter Balkon auf der Etage sowie ein Trockenraum im Keller zur Verfügung.

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

Der Vermieter wünscht sich eine langfristige Vermietung. Daher ist für den Mietvertrag eine Mindestlaufzeit von 24 Monaten vorgesehen.

Folgende Unterlagen zur Vorlage beim Vermieter sollte jeder Wohnungsbewerber griffbereit haben:
- Selbstauskunft (erhalten Sie von uns)
- aktuelle Einkommensnachweise
- Mietschuldenfreiheitserklärung Ihres Vorvermieters oder Nachweis der bisher selbst genutzten Immobilie (z.B. Grundsteuerbescheid)
- aktuelle Schufa-Auskunft
- Ausweiskopie

ACHTUNG!!! Zum Abschluss eines Mietvertrages ist eine erfolgreiche Bonitätsprüfung erforderlich!!!

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause vorzustellen!!!

Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

# Ausstattung und Details

Highlights dieser Etagenwohnung (1.OG):
+ Einbauküche bereits vorhanden!!!
+ sehr praktischer Grundriss: alle Räume gehen von der Diele ab
+ Tageslicht-Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
+ überdachter Balkon
+ ruhiges 4-Parteienhaus
+ sehr verkehrsgünstig unweit der B41
+ PKW-Stellplatz bereits in der Miete inbegriffen

Raumaufteilung dieser Etagenwohnung (1.OG):
1 Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
1 Küche mit Einbauküche und Platz für kleine Sitzecke
1 Schlafzimmer
1 Tageslicht-Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
1 Diele
1 Balkon

Außerhalb dieser Etagenwohnung (1.OG):
1 gemeinschaftlich genutzter, teilweise überdachter Balkon auf der selben Etage
1 gemeinschaftlich genutzter Trockenkeller
1 eigenes Kellerabteil

Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

# Alles zum Standort

Diese Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines ruhigen 4-Parteienhauses in Idar-Oberstein (Stadtteil Oberstein). In nur wenigen Gehminuten befindet sich eine Bushaltestelle und die Innenstadt (Oberstein). Nähere Infos über Idar-Oberstein können Sie z.B. unter www.Idar-Oberstein.de finden.

Entfernungen (in ca.):
Klotzberg-Kaserne: 4 km
Klinikum Idar-Oberstein: 5 km
BioNTech: 4,5 km
B 41: 1,5 km
Baumholder: 19 km
Birkenfeld/Nahe: 21 km
Umwelt-Campus Birkenfeld: 24,5 km

Objektnummer: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

# Sonstige Angaben

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: 26451026 - 55743 Idar-Oberstein – 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