Idar-Oberstein

Kernsanierte 3-ZKB-Wohnung mit Balkon und Wohlfühlgarantie!

Objektnummer: 26451033



KAUFPREIS: 184.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26451033 - 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: 26451033 - 55743 Idar-Oberstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26451033
Wohnfläche	ca. 105 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1953

Kaufpreis	184.900 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26451033 - 55743 Idar-Oberstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.09.2027
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	113.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 26451033 - 55743 Idar-Oberstein

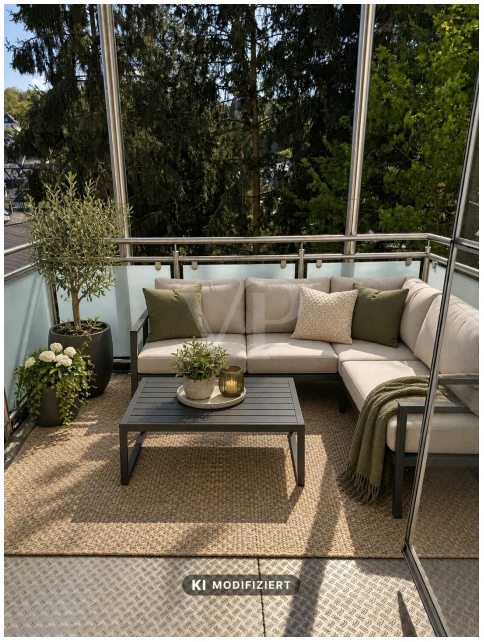
Die Immobilie





Objektnummer: 26451033 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451033 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451033 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451033 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie

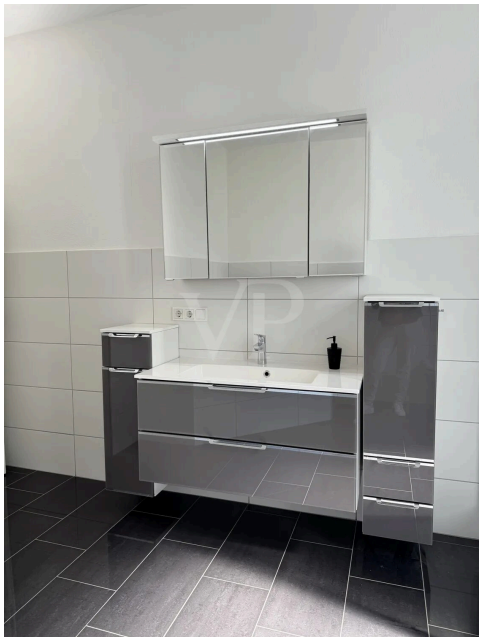




Objektnummer: 26451033 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451033 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451033 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451033 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451033 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie

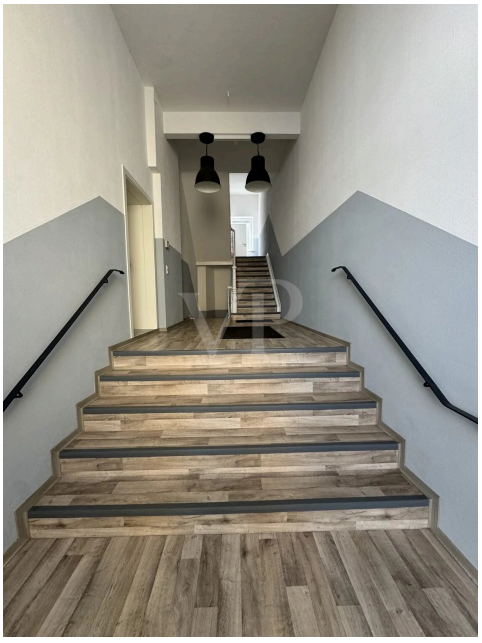




Objektnummer: 26451033 - 55743 Idar-Oberstein

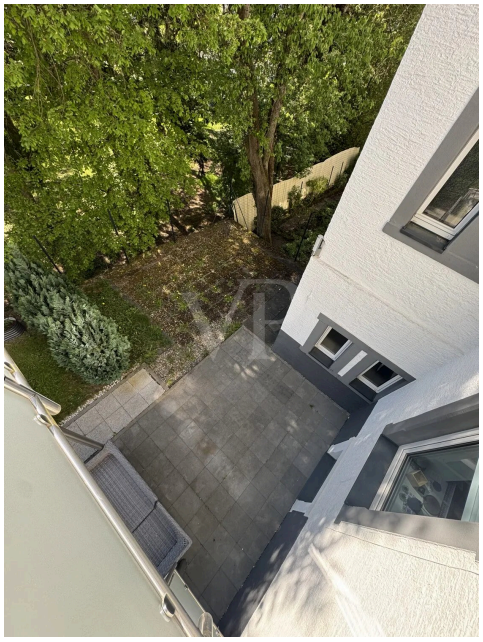
Die Immobilie





Objektnummer: 26451033 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451033 - 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: 26451033 - 55743 Idar-Oberstein

Ein erster Eindruck

Hinter der Fassade dieses 4-Parteienhauses in der Bismarckstraße 33 im Stadtteil Idar erwartet Sie ein Wohntraum, der modernen Lifestyle mit höchstem Komfort verbindet. Diese im Hochparterre gelegene, über nur fünf Stufen bequem erreichbare Eigentumswohnung, wurde zwischen 2016 und 2018 aufwendig kernsaniert und präsentiert sich heute in einem Zustand, der keine Wünsche offen lässt.

Schon beim Betreten der ca. 105 m² großen 3-Zimmer-Wohnung durch die hochwertige Brandschutz-Wohnungstür wird klar: Hier wurde mit Liebe zum Detail und Sinn für Ästhetik geplant:
Das Herzstück ist der weitläufige, offen gestaltete Wohn- Ess- und Küchenbereich, in dem die moderne Einbauküche in L-Form das Kochen zum kommunikativen Mittelpunkt macht. Große, dreifach verglaste Fensterfronten mit elektrischen Rollläden sowie Innen- und Außenfensterbänken sorgen für ein helles Ambiente und führen direkt auf das Highlight: den ca. 3×3 Meter großen, neuen Balkon aus edlem Edelstahl und Glas. Hier genießen Sie auf der Süd-West-Seite bis in die späten Abendstunden die Sonne.

Die Sanierung 2016-2018 umfasste die gesamte Elektrik, sämtliche Wasserleitungen sowie alle Heizkörper, während abgehängte Decken und mit Isolierung versehene Regipswände in Kombination mit neuen Böden und modernen Zimmertüren für ein erstklassiges Wohngefühl sorgen. Das großzügige Tageslichtbad überzeugt mit Eckwanne und Dusche, ergänzt durch ein separates Gäste-WC.

Auch das Gemeinschaftseigentum wurde umfassend modernisiert: Das Dach erhielt eine Reparatur sowie einen automatischen Rauchabzug, die Wetterseite des Hauses wurde isoliert und die Fassade frisch gestrichen. Ein eingezäuntes Grundstück, ein renoviertes Treppenhaus mit neuer Hauseingangstür sowie eine moderne Klingel- und Sprechanlage runden das gepflegte Bild ab.

Energetisch ist die Immobilie durch die 2024/2025 installierte neue Gasheizung perfekt für die Zukunft gerüstet. Ein eigener Kellerraum sowie ein separater Waschraum bieten zusätzlichen Komfort.

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

Hausgeld (Stand:2026):
+ monatlich 360 € (nicht umlegbar: 79,68 €, davon 41,94 € in die Instandhaltungsrücklage)

Ob als stilvolles Domizil oder wertstabile Kapitalanlage – diese Wohnung vereint

zeitlose Modernität mit erstklassiger Substanz. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 26451033 - 55743 Idar-Oberstein

Ausstattung und Details

Highlights dieser Wohnung:
+ Hochparterre: nur wenige Stufen bis zur Wohnungseingangstür!
+ da diese Wohnung nicht vermietet ist, können Sie sie nach kompletter Kaufpreiszahlung direkt nutzen
+ Einbauküche bereits vorhanden
+ Tageslicht-Badezimmer und Gäste-WC
+ großer Balkon mit Süd-West Ausrichtung
+ umfassende Sanierungen 2016-2018
+ kleine Eigentümergemeinschaft (alle Wohnungen werden von den Eigentümern selbst bewohnt)
+ neue Gasheizung (2024/2025)
+ u.v.m.

Raumaufteilung dieser Wohnung:
1 Flur / Eingangsbereich
1 großer Wohn- Ess- und Küchenbereich mit Zugang zum Balkon
2 Schlafzimmer
1 Tageslicht-Badezimmer
1 Gäste-WC
1 kleiner Abstellraum

Außerhalb der Wohnung:
1 eigener Kellerraum
1 kleiner Wasch-Trockenraum auf halber Etage, der exklusiv zu dieser Wohnung gehört
1 gepflasterter Gemeinschaftsbereich im Garten

Objektnummer: 26451033 - 55743 Idar-Oberstein

Alles zum Standort

Diese Wohnung empfängt Sie in einer der attraktivsten Höhenlagen von Idar-Oberstein. Hier verschmelzen die Vorzüge eines urbanen Lebensstils mit der Ruhe und der Weitsicht, die diese besondere Hanglage im Stadtteil Idar bietet.

Wer hier wohnt, genießt das Privileg kurzer Wege: Das Zentrum von Idar ist nur einen Katzensprung entfernt. Viele Besorgungen des täglichen Bedarfs – vom morgendlichen Gang zum Bäcker bis hin zu Besuchen bei Ärzten oder in den umliegenden Schulen – lassen sich bequem und zeitnah erledigen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit des Bahnhofs machen die Lage auch für Pendler äußerst attraktiv.

Doch bietet die Lage dieser Immobilie weit mehr als nur eine perfekte Infrastruktur. Sobald Sie das Haus verlassen, befinden Sie sich in einer Umgebung, die zum Durchatmen einlädt. Die waldreichen Hänge des Hunsrücks, die die Stadt wie ein grünes Band umschließen, liegen fast direkt vor Ihrer Haustür und bieten unzählige Möglichkeiten für ausgiebige Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten in der Natur.

Es ist diese seltene Kombination aus zentraler Vitalität und dem entspannten Rückzugsort mit Blick über das Tal, die diese Adresse so besonders macht. Hier wohnen Sie nicht einfach nur – Sie residieren an einem Standort, der die Geschichte der Stadt mit modernem Lebenskomfort verbindet.

Objektnummer: 26451033 - 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: 26451033 - 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