Idar-Oberstein

Fernseher aus, Breitwandpanorama an: Ihr neues Zuhause mit Traumblick!!!

Objektnummer: 26451044



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1382 m²

Objektnummer: 26451044 - 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: 26451044 - 55743 Idar-Oberstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26451044
Wohnfläche	ca. 155 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	369.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26451044 - 55743 Idar-Oberstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	266 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26451044 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451044 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451044 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451044 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451044 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451044 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451044 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451044 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451044 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451044 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451044 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451044 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451044 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451044 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26451044 - 55743 Idar-Oberstein

Grundrisse

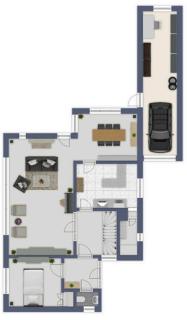
















Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26451044 - 55743 Idar-Oberstein

Ein erster Eindruck

Manche Immobilien überzeugen durch ihre Größe, andere durch ihre Ausstattung. Und dann gibt es Häuser, bei denen bereits dein erster Blick aus dem Fenster dafür sorgt, dass du dich fragst: „Warum habe ich eigentlich noch einen Fernseher?“ Genau so ein Zuhause erwartet dich hier.

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 (Anbau aus 1979) mit ca. 155 m² Wohnfläche auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.382 m². Das Haus bietet dir viel Platz für deine persönlichen Lebensentwürfe, eine flexible Raumaufteilung und vor allem eines: einen atemberaubenden Panoramablick über den Stadtteil Oberstein.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Dich ein großer Eingangsbereich, der einen ersten Eindruck von der Weitläufigkeit des Hauses vermittelt. Von hier aus gelangst du in das Herzstück des Hauses: das große Wohn- und Esszimmer mit ca. 59 m². Die breite Fensterfront eröffnet einen spektakulären Blick über den Stadtteil Oberstein – ein Panorama, das den Raum zu etwas ganz Besonderem macht. Hier wird der Fernseher tatsächlich zur Nebensache. Durch die großzügigen Fensterflächen wirkt der Wohnbereich hell und offen und bietet gleichzeitig einen direkten Zugang zum großen Balkon.
Der Balkon lädt dazu ein, die besondere Aussicht in vollen Zügen zu genießen. Ein fest integrierter Außengrillbereich schafft den perfekten Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Über den Balkon besteht zudem ein direkter Übergang in den Garten, sodass Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbunden sind.
Vom Essbereich aus gelangst du in die ca. 15 m² große Küche. Direkt dahinter befindet sich eine praktische kleine Vorratskammer, die zusätzlichen Stauraum bietet. Das Raumangebot auf dieser Etage wird durch ein Gäste-WC sowie ein weiteres Zimmer von ca. 15 m² ergänzt, das sich ideal als Gästezimmer, Büro oder zusätzlicher Schlafbereich nutzen lässt.

Im Gartengeschoss setzt sich das flexibe Raumkonzept fort. Hier findest du drei Schlafzimmer, die jeweils über einen direkten Zugang zur Terrasse und damit auch zum Garten verfügen. Die Verbindung von Schlafräumen, Terrasse und Garten bietet eine angenehme Wohnqualität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Darüber hinaus stehen auf dieser unteren Ebene zwei Tageslicht-Badezimmer zur Verfügung. Eines ist mit einer Badewanne, das andere mit einer Dusche ausgestattet. Ergänzt wird das Untergeschoss durch eine eigene Bar mit direktem Zugang zum Garten – ein besonderer Bereich für gesellige Abende und entspannte Stunden mit deiner Familie und Freunden.
Hinter der Bar befindet sich ein weiterer außergewöhnlicher Bereich des Hauses: eine Sauna mit angeschlossenem Tageslicht-Duschbad. Damit bietet die Immobilie nicht nur

großzügige Wohn- und Außenflächen, sondern auch einen kleinen privaten Wellnessbereich im eigenen Zuhause.
Praktisch ergänzt wird das Raumangebot im Gartengeschoss durch einen Hauswirtschaftsbereich. Hier steht dir zusätzliche Flächen für Waschmaschine, Trockner, Vorräte und weitere Haushaltsgegenstände zur Verfügung.

Das Leben im Freien wird hier großgeschrieben: Ein weitläufiger Balkon lädt dich dazu ein, den fantastischen Ausblick bei einem Kaffee am Morgen oder beim Feierabend mit Freunden zu genießen, während der integrierte Grillbereich das passende Ambiente für Sommerabende schafft. Der Garten bietet zudem viel Raum für Spielgeräte, Hochbeete oder dein persönliches Sonnendeck und lässt sich von mehreren Bereichen des Hauses direkt erreichen. Abgerundet wird dieses vielseitige Raumangebot durch eine eigene Doppelgarage, 2 Stellplätze, sowie charmante Extras im Haus, die dir ideale Voraussetzungen für gesellige Runden oder private Rückzugsmomente bieten.

Eine direkt am Haus befindliche Garage mit elektrischem Garagentor rundet dieses Angebot perfekt ab.

Auch zukunftstechnisch bietet dieses Haus eine gute Grundlage für die Zukunft: Ein Glasfaseranschluss liegt bereits am Haus, ist derzeit jedoch noch nicht angeschlossen.

Egal ob für das unbeschwerte Aufwachsen der Kinder, das ungestörte Arbeiten im Homeoffice oder Platz für deine Hobbys – hier hast du Platz!

Du möchtest wissen, wie sich Arbeiten, Familienleben und Entspannung an diesem besonderen Ort verbinden lassen? Lass dir diese Immobilie nicht nur auf Bildern zeigen – vereinbare deinen Besichtigungstermin und erlebe diesen besonderen Ausblick selbst.

Hinweis: Im Exposé wurden teilweise KI-generierte Bilder verwendet.

Objektnummer: 26451044 - 55743 Idar-Oberstein

Ausstattung und Details

Highlights dieses Hauses:
+ spektakulärer Ausblick über Oberstein
+ großes Grundstück mit ca. 1.382 m²
+ großer Balkon mit direktem Zugang zum Garten
+ Integrierter Grillbereich / Außenkamin auf dem Balkon
+ eigene Barbereich mit Gartenzugang
+ eigener Saunabereich mit kleinem Duschbad
+ Doppelgarage direkt am Haus
+ u.v.m.

Raumaufteilung dieses Hauses:
Erdgeschoss:
1 Eingangsbereich mit Treppe zum Gartengeschoss
1 Wohn-Esszimmer mit Zugang zu Balkon & Garten
1 Küche mit Vorratskammer
1 Zimmer (z.B. Home Office, weiteres Schlafzimmer ...)
1 Tageslicht-Gäste-WC
Gartengeschoss:
1 Flurbereich
3 Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse & Garten
2 Tageslicht-Badezimmer (eins mit Dusche, das andere mit Badewanne)
1 Barbereich mit Zugang zur Terrasse
1 Saunabereich mit Tageslicht-Duschbad
1 Hauswirtschaftsraum

Objektnummer: 26451044 - 55743 Idar-Oberstein

Alles zum Standort

Dieses Haus befindet sich in einer angenehm ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Stadtteil Oberstein von Idar-Oberstein. Die erhöhte Hanglage verleiht dem Standort einen besonderen Reiz und sorgt zugleich für den beeindruckenden Weitblick über die Stadt und die charakteristische Landschaft des Nahetals.

Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Sie von der Nähe zur Obersteiner Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Auch die historische Altstadt mit ihren zahlreichen Sehenswürdigkeiten wie der berühmten Felsenkirche, den Burganlagen und weiteren kulturellen Angeboten liegt in unmittelbarer Nähe.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit. Die besondere Landschaft rund um Idar-Oberstein lädt zu Spaziergängen und Wanderungen ein. Mit dem Nahe-Felsen-Weg befindet sich eine attraktive Wanderroute direkt im Umfeld, die unter anderem durch die markante Felsenlandschaft und die bewaldeten Höhen rund um Oberstein führt.

Auch verkehrstechnisch ist Oberstein gut angebunden. Der zentrale Bahnhof von Idar-Oberstein bietet Anschluss an den Regionalverkehr, während die B 41 eine schnelle Verbindung in Richtung Birkenfeld, Bad Kreuznach und die weitere Region ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr verbindet Oberstein zudem mit den weiteren Stadtteilen und dem Umland.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, großzügigen Grundstücken, Nähe zur Innenstadt und einem außergewöhnlichen Blick über Oberstein macht diese Lage zu einem besonderen Standort für alle, die stadtnah wohnen und gleichzeitig viel Ruhe und Privatsphäre genießen möchten.

Objektnummer: 26451044 - 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: 26451044 - 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