Idar-Oberstein

Historische Substanz trifft modernes Potenzial: Raum für Ihre Zukunft

Objektnummer: 26451050



KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 277 m²

Objektnummer: 26451050 - 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: 26451050 - 55743 Idar-Oberstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26451050
Wohnfläche	ca. 220 m²
Zimmer	10
Badezimmer	2
Baujahr	1908

Kaufpreis	490.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 450 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26451050 - 55743 Idar-Oberstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.01.2027
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	79.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1908

Objektnummer: 26451050 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451050 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451050 - 55743 Idar-Oberstein

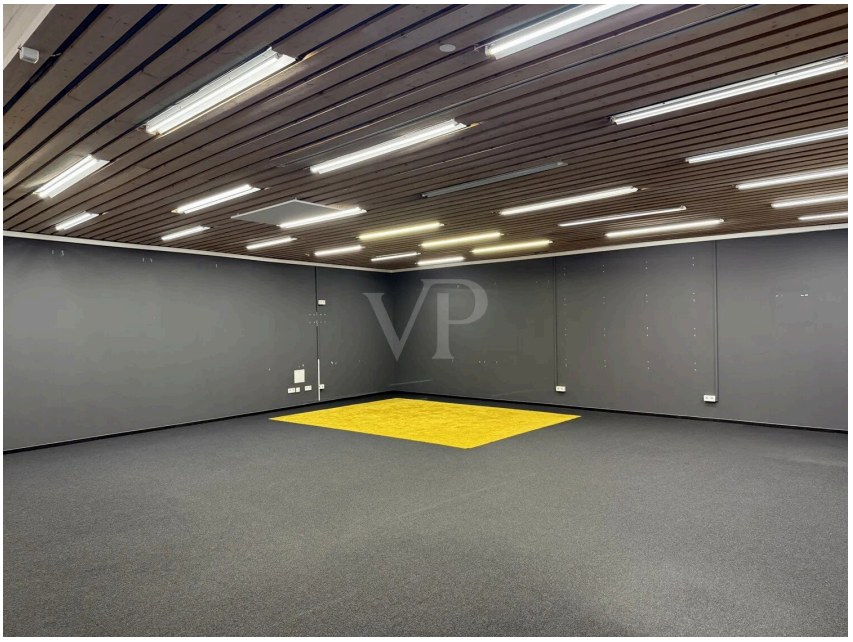
Die Immobilie





Objektnummer: 26451050 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451050 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451050 - 55743 Idar-Oberstein

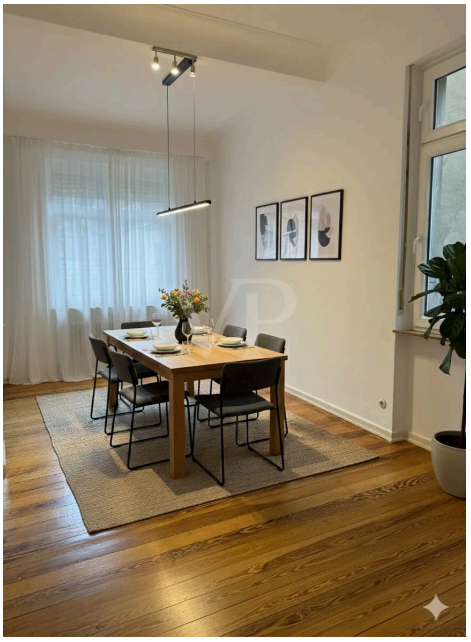
Die Immobilie





Objektnummer: 26451050 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451050 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451050 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451050 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451050 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451050 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451050 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26451050 - 55743 Idar-Oberstein

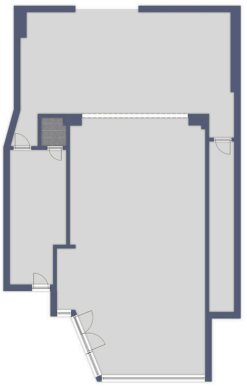
Die Immobilie



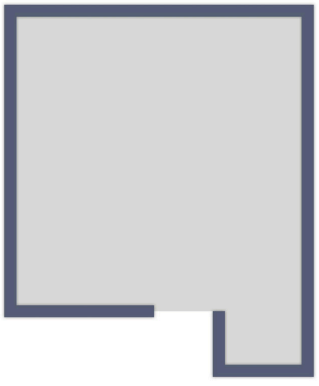
Objektnummer: 26451050 - 55743 Idar-Oberstein

Grundrisse













Skizze, nicht maßstäblich





Skizze, nicht maßstäblich





Skizze, nicht maßstäblich









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: 26451050 - 55743 Idar-Oberstein

Ein erster Eindruck

In der begehrten A-Lage der Fußgängerzone von Idar-Oberstein (Stadtteil Idar) präsentiert sich dieses repräsentative und sehr bekannte Wohn- und Geschäftshaus als beeindruckendes Zeugnis der späten Gründerzeit. Das im Jahr 1908 errichtete Gebäude besticht durch seine markante Fassade. Besonders der zweistöckige Steinerker sowie der prachtvolle Schweifgiebel verleihen der Immobilie eine unverwechselbare Identität und machen sie zu einem der charaktervollsten Blickfänge im historischen Zentrum.

Dieses Objekt wurde für Unternehmer und Individualisten konzipiert, die den modernen Traum vom „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ auf ein neues Level heben möchten. Die durchdachte Aufteilung erlaubt eine klare Trennung zwischen professioneller Entfaltung und privatem Rückzugsort. Der geschäftliche Teil empfängt Sie im Erdgeschoss mit einer beeindruckenden, großzügigen Gewerbefläche von ca. 250 m², die dank der großen Schaufensterfront maximale Sichtbarkeit für einen Showroom oder Einzelhandel bietet.
Diese Professionalität setzt sich im ersten Obergeschoss fort, das ganz auf Verwaltung und Logistik ausgelegt ist: Hier finden sich helle Büroräume, ein Gemeinschaftsraum mit eigener Küche sowie ein direkter Zugang zum Lagerbereich von ca. 200 m², was effiziente Arbeitsabläufe direkt vor Ort ermöglicht.

Der private Bereich von ca. 220 m² entfaltet ab dem zweiten Obergeschoss seinen ganz eigenen Charme und bietet Loft-Charakter über den Dächern der Stadt. Ein Herzstück der Wohnebene bildet die Küche mit direktem Zugang zur Dachterrasse, flankiert von einem harmonischen Essbereich und Wohnbereich. Große Fensterfronten sorgen hier nicht nur für Lichtdurchflutung. Das große Tageslicht-Badezimmer wurde 2011 komplett erneuert. Das unbestrittene Highlight dieser Etage ist jedoch die imposante Dachterrasse, die als gemütliches Outdoor-Wohnzimmer eine wahre Oase der Ruhe inmitten der Stadt Idar bildet. Mit dem überdachten Sitzbereich bietet die Dachterrasse zu jeder Jahreszeit Schutz und lädt dazu ein, das Leben nach draußen zu verlegen – ganz gleich, ob bei strahlendem Sonnenschein oder kühleren Tagen, an denen der Aussenkamin für knisternde Kaminfeuer-Atmosphäre und wohlige Wärme sorgt.

Während im dritten Obergeschoss weitere Zimmer und ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne für Geborgenheit sorgen, krönt das Dachgeschoss die Einheit mit einem großzügigen Studio mit Kamin, einem weiteren Badezimmer und einem flexibel nutzbaren Raum – diese Ebene ist ideal nutzbar als großes Familienzimmer, Gästebereich, Bibliothek, Hobbyraum u.v.m.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und weisst keinen

Renovierungsstau auf. Die Gasheizung und der dazugehörige Kamin wurde 2017 erneuert.

Dieses Haus ist weit mehr als nur eine Immobilie; es ist ein Statement für eine moderne Lebensführung in historischem Gewand. Die unmittelbare Nachbarschaft zu etablierten Institutionen wie der Kreissparkasse unterstreicht die nachhaltige Werthaltigkeit dieses Standorts. Ob als persönliches Headquarter oder als strategische Kapitalanlage mit der Option zur späteren Teilvermietung einzelner Ebenen.

Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit in Bestlage von Idar-Oberstein nicht entgehen. Ob als repräsentativer Firmensitz, kreatives Atelier oder großzügiges Familiendomizil mit Renditepotenzial – dieses Haus von 1908 wartet auf seine neue Geschichte.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren exklusiven Besichtigungstermin. Kontaktieren Sie uns per Telefon oder schreiben Sie uns eine E-Mail, um weitere Informationen und ein ausführliches Exposé zu erhalten. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 26451050 - 55743 Idar-Oberstein

Ausstattung und Details

Highlights dieser Immobilie:
+ markantes Gebäude zentral in Idar
+ hohe Sichtbarkeit für Gewerbe
+ interessant gestaltete Gewerbefläche mit sehr großer Schaufensterfront
+ sehr große Wohnung mit Dachterrasse
+ nicht vermietet: nach Eingang der Kaufpreiszahlung können Sie sofort loslegen
+ u.v.m. ...

Aufteilung dieser Immobilie :
Erdgeschoss:
Gewerbeeinheit auf 4 leicht versetzten Ebenen
1. Obergeschoss:
1 Flur
2 Büros
1 Gemeinschaftsraum mit Küche
1 Durchgangsraum zum Lager
1 großer Lagerraum
Zwischengeschoss:
1 Gäste-WC
2. Obergeschoss:
1 Flur
1 Küche mit Zugang zur Terrasse mit Aussenkamin
1 Esszimmer
1 Wohnzimmer
1 große Dachterrasse mit Aussenkamin
Zwischengeschoss:
kleiner Raum für Waschmaschine & Trockner
3.Obergeschoss:
1 Flur
1 Zimmer mit kleineren Zimmern links und rechts
1 weiteres Zimmer
1 Tageslicht-Badezimmer Dusche & Badewanne
Dachgeschoss:
1 großes Studio
1 flexibel nutzbarer, kleinerer Raum
1 Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne

Objektnummer: 26451050 - 55743 Idar-Oberstein

Alles zum Standort

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in sehr zentraler Lage im Stadtteil Idar. Die Immobilie liegt an einer hoch frequentierten Straße bzw. Verkehrskreisel mit idealer Sichtbarkeit und Erreichbarkeit – sowohl für den Einzelhandel als auch für Dienstleister.

Die Umgebung ist geprägt von einer durchmischten Bebauung aus Wohnhäusern, Büros, Gastronomiebetrieben, Post, Banken, Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Ärzte sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Idar-Oberstein liegt nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Mehrere Buslinien verbinden den Standort mit den umliegenden Stadtteilen und Gemeinden. Die Bundesstraße B41 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet Anschluss an das überregionale Straßennetz, darunter die Autobahn A62 in Richtung Kaiserslautern und Trier. Nähere Infos über Idar-Oberstein können Sie z.B. unter www.Idar-Oberstein.de finden.

Entfernungen mit Auto (in ca.):
Baumholder: 20 km
Birkenfeld: 16 km
Kirn: 20 km
Morbach: 20 km

Objektnummer: 26451050 - 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: 26451050 - 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