

Idar-Oberstein / Tiefenstein

# Wohn-Geschäftshaus in Tiefenstein sucht neuen Eigentümer!!!

Objektnummer: 24451001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.064 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

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

Objektnummer: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 24451001                  |
| Wohnfläche    | ca. 146 m²                |
| Bezugsfrei ab | 14.10.2024                |
| Zimmer        | 5                         |
| Schlafzimmer  | 4                         |
| Badezimmer    | 2                         |
| Baujahr       | 1974                      |
| Stellplatz    | 7 x Freiplatz, 4 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 399.000 EUR                                                               |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 294 m²                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 244.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.01.2032     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1974           |

Objektnummer: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

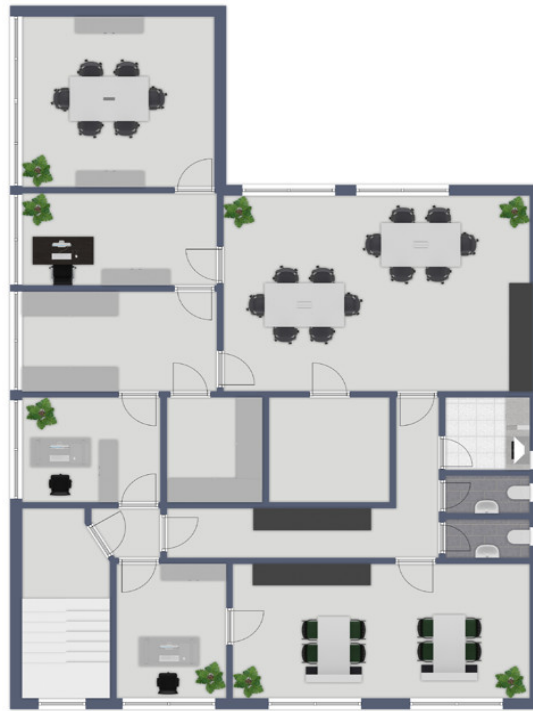
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, 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: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## Ein erster Eindruck

Haushybrid = Work-Life-House = Work-Life-Balance – ein Begriff, der heutzutage ein Grundbedürfnis ganz vieler Menschen formuliert. Mit diesem dreigeschossigen Haushybrid können Sie Ihren Arbeitsplatz (Home-Office, Atelier, Praxis, Büro, Ausstellungsfläche, Produktionsstätte etc. ) unter einem Dach bringen: Leben und arbeiten in Harmonie. Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes und repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus mit einer gemütlichen Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> und einer großen gewerblichen Fläche von ca. 294 m<sup>2</sup>. Es befindet sich auf einem schönem Grundstücksfläche von ca. 1064 m<sup>2</sup>. Das Haus, das im Jahr 1974 erbaut wurde und 1986 mit einem Anbau erweitert wurde, befindet sich in einem sehr guten Zustand und verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität. Es bietet zahlreiche Highlights, die den Arbeits- und Lebensbereich optimal gestalten: Es besticht durch seine gute Sichtbarkeit von der Straße aus und bietet somit optimale Bedingungen für ein Gewerbeobjekt. Hier werden Sie gesehen!!! Die gewerbliche Fläche verfügt über insgesamt sieben Räume, zwei Tresorräume, einer Teeküche und einer WC-Anlage. Auf dieser Ebene können Sie Ihrer Fantasie freien Lauf lassen, was die Nutzung dieser großen Fläche betrifft. Im Untergeschoss des Hauses befinden sich die zwei Doppelgaragen (eine davon mit direktem Zugang zum Haus) und diverse Kellerräume, die jede Menge Stauraum/Lagerfläche bieten. Für Ihre Autos ist auch gesorgt: 4 PKW-Stellplätze in den Garagen und viele PKW-Stellplätze vor und neben dem Haus. Der Wohnbereich liegt in der obersten Etage: Das Herzstück dieser Etage ist sicherlich der große und offen gestaltete Wohn-Essbereich, der zum Verweilen einlädt. Hier kann man es sich so richtig gemütlich machen. Von dem Essbereich aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und dem schön angelegten und ebenerdigen Garten. Da kann der nächste Sommer kommen ... Die hochwertige und gut ausgestattete Küche mit einer angrenzenden Vorratskammer ist ideal zum geselligen Kochen und wird bei jeder Party der Knotenpunkt sein. Die insgesamt 4 weiteren Zimmer können flexibel genutzt werden. Eines der Zimmer (großes Schlafzimmer) verfügt sogar über ein modernes en suite Badezimmer mit Tageslicht. Ein weiteres Tageslicht-Duschbad ist auch vorhanden. Insgesamt bietet dieser Haushybrid eine ideale Kombination aus Arbeits- und Wohnfläche. Die großzügigen Flächen im Untergeschoss und Erdgeschoss von 294 m<sup>2</sup> und die schöne Wohnung im Obergeschoss, machen dieses Haus zu einem perfekten Ort zum Arbeiten und Leben!!! Es ist nicht vermietet. Daher kann nach Kaufpreiszahlung gleich durchgestartet werden!!! Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus persönlich vorstellen zu dürfen!!!

Objektnummer: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## Ausstattung und Details

Highlights des Hauses:

Unter- und Erdgeschoss:

- + hohe Sichtbarkeit des Hauses: Hier werden SIE gesehen!!!
- + viel Fläche, die je nach Ihren Wünschen gestaltet und genutzt werden kann
- + 2 Doppelgaragen, eine davon mit direktem Zugang zum Haus
- + diverse PKW-Stellplätze vor und neben dem Haus
- + 7 Räume im Erdgeschoss, die je nach Ihrem Bedarf gestaltet bzw. genutzt werden können
- + 2 Tresorräume

Obergeschoss:

- + Küche mit moderner Einbauküche und praktischer Vorratskammer bereits vorhanden
- + Wohn-Essbereich mit Zugang zu Terrasse und ebenerdigen Garten
- + Zugang zum Garten auch seitlich am Haus möglich
- + großes Schlafzimmer mit en suite Badezimmer
- + ein weiteres Tageslichtduschbad

Raumangebot des Hauses:

Untergeschoss:

5 Kellerräume

2 Doppelgaragen (4 PKW-Stellplätze):

Erdgeschoss:

7 Räume in verschiedenen Größen

1 Teeküche

2 Tresore

2 WCs

Obergeschoss:

1 Eingangsbereich

1 Küche mit moderner Einbauküche

1 großer, offener Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten

1 Zwischenflur

4 (Schlaf-) Zimmer

2 Badezimmer

Außerhalb des Hauses:

1 große Terrasse

1 großer Garten mit Grillhütte und Gartenschuppen

diverse PKW- Stellplätze vor und neben dem Haus

Objektnummer: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## Alles zum Standort

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in Tiefenstein, einem Stadtteil von Idar-Oberstein im Landkreis Birkenfeld, in Rheinland-Pfalz. Nur wenige Autominuten entfernt haben Sie mit Ihrer Familie diverse Einkaufsmöglichkeiten wie zum Beispiel zwei große Discounter, eine Bäckerei etc. Mehr Infos können Sie z.B. unter [www.idar-oberstein.de](http://www.idar-oberstein.de) finden. Entfernungen (in ca.) : Naturbad Staden: fußläufig 82 m Vekio Ev.

Kindertagesstätte Tiefenstein: 1,3 km Diverse Lebensmittelgeschäfte: 2 km Tankstelle: 2,2 km Bäckerei: 900 m Bushaltestelle mit Anbindungen zu weiterführenden Schulen: Fußläufig max. 5 Minuten BionTech: 6,7 km Zentrum Idar: 5,2 km Klinikum: 7,6 km Morbach: 15 km Baumholder: 24 km Birkenfeld: 24 km

Objektnummer: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 244.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist G.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - Eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - Eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 24451001 - 55743 Idar-Oberstein / Tiefenstein

## 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](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)