

Idar-Oberstein

# Landhausflair im Stadtteil Algenrodt, in Idar-Oberstein

**CODICE OGGETTO: 25451029**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 448.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.091 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25451029
Superficie netta	ca. 225 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	25.04.2025
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	448.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	88.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.05.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



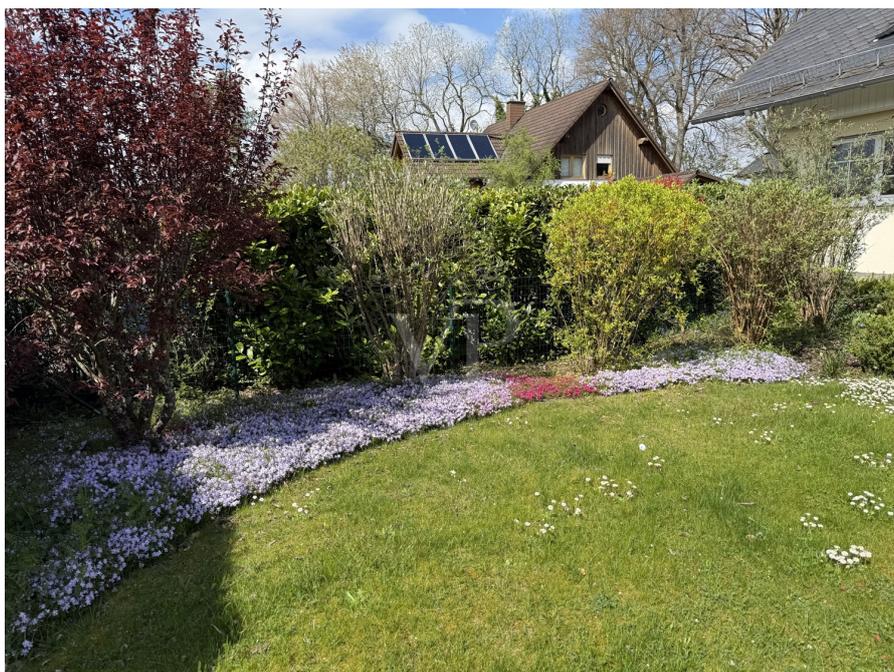
CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



Exposéplan, nicht maßstäblich

CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein

## La proprietà



Exposéplan, nicht maßstäblich

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!!!! Dieses sehr repräsentative Einfamilienhaus ist im charmanten Landhausstil gebaut und besticht durch sein einladenden und zeitlosen Landhausstil, der von traditionellen Elementen und einer warmen Atmosphäre geprägt ist. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 225 m<sup>2</sup>, die sich auf drei Ebenen verteilt, bietet dieses Haus genügend Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse und Lebensstile. Das Highlight dieses Hauses ist sicherlich der großzügige und helle Wohnbereich mit Kamin und mit Zugang zu der großen Terrasse und dem Garten: Hier finden Sie ausreichend Platz für Familie und Freunde und einen idealen Ort zum Entspannen und Genießen. Die lichtdurchfluteten Räume verleihen dem Haus eine einladende und sehr angenehme Wohnatmosphäre. Die hochwertige Ausstattung wie zum Beispiel die zeitlos gestalteten Bädern und edlen Bodenbelägen unterstreichen den anspruchsvollen Charakter des Hauses. Erleben Sie das Beste aus beiden Welten – das Leben in der Nähe von Idar und die entspannte Atmosphäre eines Landhauses. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich auch von diesem Haus verzaubern!!!

CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein

## Dettagli dei servizi

### Highlights der Immobilie:

- + Topzustand: kein Renovierungsstau
- + gehobene Ausstattung
- + Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- + viel Wohnfläche
- + angenehme Raumgestaltung
- + große, gemütliche Terrasse
- + Sauna
- + großes Grundstück
- + große Doppelgarage
- + u.v.m. ...

### Raumangebot der Immobilie:

#### Erdgeschoss:

- 1 großes Entrée (Eingangsbereich)
- 1 großer Wohnbereich mit Erker und Kamin
- 1 Küche mit Essbereich und Zugang zur Terrasse und Garten
- 1 Schlafzimmer
- 1 Tageslicht-Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Eckbadewanne
- 1 Zwischenflur

#### Obergeschoss:

- 1 großer Flur
- 3 Schlafzimmer (zwei davon mit Zugang zu dem Balkon)
- 1 Tageslicht-Badezimmer mit Dusche

#### Untergeschoss:

- 1 Flur
- 2 Zimmer
- 1 Gäste-WC (hier bestände auch die Möglichkeit eine Dusche einzubauen)
- 1 Hobbyraum mit Sauna und Waschmaschinenanschluss

#### Dachgeschoss:

#### Außerhalb der Immobilie:

- 1 Doppelgarage
- + mehrere PKW-Stellplätze
- 1 Terasse + großer Garten

**CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein**

## Tutto sulla posizione

Diese im Landhausstil gebaute Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen Wohngebiet in Idar-Oberstein (Sackgassenlage). Der Wohnort Idar-Oberstein liegt verkehrsgünstig an der B 41. In der Stadt Idar-Oberstein leben zurzeit ca. 34.000 Einwohner. Hier finden Sie eine sehr gute Infrastruktur vor. Nähere Infos über Idar-Oberstein können Sie z.B. unter [www.Idar-Oberstein.de](http://www.Idar-Oberstein.de) finden. Entfernungen (in ca.): Bushaltestelle: 6min (fußläufig)  
Grundschule: 400m Kindergarten: 350m Gymnasium: 4,9 km Realschule: 4,6 km  
Berufsbildende Schule : 4,6 km Klotzberg-Kaserne: 3,4 km Klinikum Idar-Oberstein: 5 km  
Baumholder: 19 km Birkenfeld: 15 km Kirn: 20 km

**CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 88.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**CODICE OGGETTO: 25451029 - 55743 Idar-Oberstein**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Annabella Jones-Nußbaum

---

Hauptstraße 59 Idar-Oberstein  
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)