

Idar-Oberstein – Oberstein

# Ideal für Singles oder Paare!!! Erdgeschosswohnung mit, Wintergarten, Einbauküche und Garage!!!

*CODICE OGGETTO: 25451039*



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

PREZZO D'AFFITTO: 650 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

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

CODICE OGGETTO: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25451039               |
| Superficie netta    | ca. 113 m <sup>2</sup> |
| DISPONIBILE DAL     | 01.06.2025             |
| Vani                | 3                      |
| Camere da letto     | 1                      |
| Bagni               | 1                      |
| Anno di costruzione | 1960                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Prezzo d'affitto      | 650 EUR            |
| Costi aggiuntivi      | 250 EUR            |
| Appartamento          | Piano terra        |
| Tipologia costruttiva | massiccio          |
| Caratteristiche       | Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 04.11.2025    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 116.77 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1960                                |

CODICE OGGETTO: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

## La proprietà



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop shows the Von Poll Immobilien website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website address "www.von-poll.com" is at the bottom.

**CODICE OGGETTO: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein**

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein**

## Una prima impressione

Diese Erdgeschosswohnung befindet sich im Stadtteil Oberstein in einen gepflegten 4-Familienhaus. Sie hat Ihnen eine großzügige Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> zu bieten. Die Küche ist bereits ausgestattet mit einer sehr schicken, modernen Einbauküche. Das Esszimmer befindet sich genau neben der Küche. Direkt neben dem Esszimmer liegt das Wohnzimmer. Hier ist auch sicherlich das Highlight dieser Wohnung: der beheizbare Wintergarten, der auch als Büro nutzbar ist (Homeoffice). Das Schlafzimmer bieten Ihnen genügend Stellfläche, um es sich hier richtig gemütlich zu machen. Das große Tageslichtduschbad mit Waschmaschinenanschluss liegt genau neben (en Suite) dem Schlafzimmer. Von dem Schlafzimmer aus hat man auch Zugang zu einem großen nicht beheizten Wintergarten.

Zusätzlich befindet sich noch ein kleines Gäste-WC außerhalb der Wohnung direkt vor der Wohnungstür. Außerhalb der Wohnung befindet sich noch ein großer Abstellraum auf der selben Ebene, ein gemeinschaftlich genutzter, teilweise überdachten Balkon eine Etage höher, einen gemeinschaftlich genutzten Trockenraum im Keller und ein Kellerabteil. Direkt hinter dem Haus befindet sich eine Garage mit elektrischen Garagentor, die dieses Angebot perfekt abrundet!!!

Da diese Wohnung nur über ein Schlafzimmer verfügt, ist sie geeignet für Singles oder ein Paar!!!

Der Vermieter strebt eine langfristige Vermietung an, bei der der Mietvertrag eine Mindestlaufzeit von 24 Monaten haben sollte.

Es würde uns freuen, Ihnen diese Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen. Da diese Wohnung derzeit noch vermietet ist, müssen wir uns mit den derzeitigen Mieter absprechen. Wir freuen uns auf Ihre Terminvorschläge!!!

**CODICE OGGETTO: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein**

## Dettagli dei servizi

Highlights dieser Erdgeschosswohnung:

- + ebenerdiger und barrierefreier Zugang
- + moderne Einbauküche bereits vorhanden!!!
- + Tageslicht-Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- + rundum Rollläden
- + großer nicht beheizter Wintergarten mit viel Tageslicht
- + großer Abstellraum ausserhalb der Wohnung (z.B. ideal für Fahrräder) und eigenes Kellerabteil
- + ruhiges 4-Parteienhaus
- + sehr verkehrsgünstig unweit der B41

Raumaufteilung dieser Erdgeschosswohnung:

- 1 Wohnzimmer (mit Schiebetür zum Esszimmer verbunden)
- 1 Esszimmer (mit Schiebetür zum Wohnzimmer verbunden)
- 1 beheizbarer Wintergarten / Büro
- 1 Küche mit moderner Einbauküche
- 1 Schlafzimmer
- 1 großes, en Suite Tageslicht-Duschbad
- 1 großer nicht heizbarer Wintergarten
- 1 Flur

Außerhalb dieser Erdgeschosswohnung:

- 1 Gäste-WC (direkt neben der Wohnung)
- 1 Abstellraum (vor dem Hauseingang)
- 1 gemeinschaftlich genutzter, teilweise überdachter Balkon im 1.OG
- 1 gemeinschaftlich genutzter Trockenkeller
- 1 eigenes Kellerabteil
- 1 eigene Garage mit elektrischem Garagentor

**CODICE OGGETTO: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein**

## Tutto sulla posizione

Diese Wohnung liegt im Erdgeschoss eines ruhigen 4-Parteienhauses in Idar-Oberstein (Stadtteil Oberstein). In nur wenigen Gehminuten befindet sich eine Bushaltestelle und die Innenstadt (Oberstein). 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.):

Klotzberg-Kaserne: 4 km

Klinikum Idar-Oberstein: 5 km

BioNTech: 4,5 km

B 41: 1,5 km

Baumholder: 19 km

Birkenfeld/Nahe: 21 km

Umwelt-Campus Birkenfeld: 24,5 km

**CODICE OGGETTO: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.11.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.77 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein**

## Partner di contatto

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

Annabella Jones-Nußbaum

---

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein

**Tel.:** +49 6781 - 56 38 202

**E-Mail:** idar-oberstein@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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