Idar-Oberstein – Oberstein

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

??????? ????????: 25451039

???? ????????: 650 EUR • ?????????: ca. 113 m^2 • ???????: 3

??????? ????????: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

?? ??? ?????

??????? ????????	25451039
?????????	ca. 113 m²
?????????? ???	01.06.2025
???????	3
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1960
????? ??????????	1 x ??????

???? ????????	650 EUR
????????? ???????	250 EUR
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????

??????? ????????: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	04.11.2025
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	116.77 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1960

??????? ????????: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

?? ???????

??????? ????????: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

?? ???????

??????? ????????: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

?? ???????

??????? ????????: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

?? ???????

??????? ????????: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

?? ???????

??????? ????????: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

?? ???????

??????? ????????: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

?? ???????

??????? ????????: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

?? ???????

??????? ????????: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

?? ???????

??????? ????????: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

?? ???????

??????? ????????: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

?? ???????

??????? ????????: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

?? ???????

??????? ????????: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

??? ????? ????????

Diese Erdgeschosswohnung befindet sich im Stadtteil Oberstein in einen gepflegten 4-Familienhaus. Sie hat Ihnen eine großzügige Wohnfläche von ca. 113 m² 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!!!

??????? ????????: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

??? ??? ??? ??????????

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 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

??????? ????????: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.11.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 116.77 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 25451039 - 55743 Idar-Oberstein – Oberstein

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Annabella Jones-Nußbaum

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein
Tel.: +49 6781 - 56 38 202
E-Mail: idar-oberstein@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com