

## Einfamilienhaus in Idar-Oberstein

**Idar Oberstein - Waldlage - Ruhe & Entspannung - ehem. Forsthaus am Stadtrand sucht neuen Besitzer.**



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
www.schlapp-immobilien.de, E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. HS000338--  
**Einfamilienhaus**

Verkauf: **198.000 €**

Ansprechpartner:  
Gudrun Steffes  
Telefon: 06501 6069607  
Mobil: 0177 2192166

55743 Idar-Oberstein  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1957	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	1.200,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

-----

Ruhe, Natur und ein gemütliches Zuhause, wenn das der Rahmen für Ihre Wohnwünsche ist, dann sind Sie hier richtig, denn das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus erfüllt diese Wünsche.

Ursprünglich als Forsthaus auf dem "Berg Winterhauch" am süd- östlichen Stadtrand von Idar Oberstein erbaut, waren diese Voraussetzungen bereits dem Bauherrn in den 50iger Jahren überaus wichtig.

Der Hausherr, der auch die Försterei betrieb, hat sein Haus zu einem charmanten, gemütlichen Zuhause ausgebaut. Umgeben von einer wunderschönen Natur und himmlischer Ruhe, viel Wald und ohne direkten Nachbarn, finden Sie hier das optimale Zuhause.

Auf 2 Etagen mit ca. 140 qm Wohnfläche, stehen 7 Zimmer zur Verfügung.

Hinzu kommt das Souterrain bzw. die Kellerräume, sowie eine große Garage, so dass weitere rd. 210 qm Nutzfläche verfügbar sind. Ein großer Garten mit altem Baumbestand, einem kleinen Biotop und altem Gartenhaus machen das Anwesen komplett.

Das Gebäude wurde in einer leichter Hanglage gebaut, so dass das Souterrain bzw. Keller ebenerdig betreten werden kann. Hier sind div. Vorrats-/Lagerräume, die Heizungsanlage und gegenüberliegend, ein modernes Bad untergebracht.

Der eigentliche Hauseingang befindet sich im darüber liegenden Geschoss und wird von einem neu erbauten Aufgang auf der linken Seite des Hauses erreicht.

Sie betreten zunächst die Diele. Linker Hand befindet sich ein Arbeitszimmer und der Ausgang zur rückwertigen, überdachten Terrasse mit dem angrenzenden

Garten.

Auf dieser Etage befinden sich auch das Wohnzimmer, ein Esszimmer und die gemütliche Wohnküche nebeneinander und zudem ein Schlafzimmer im hinteren Teil der Etage. Ein kleineres Gästebad rundet das Platzangebot auf dieser Etage ab.

Weiter geht es ins Ober- / Dachgeschoss, wo sich 3 weitere Zimmer und ein vor einigen Jahren neu erbauter Wintergarten befinden.

Dieses kleine Refugium ist der ideale Rückzugsort um zu entspannen und einen Blick in die Natur zu genießen.

Herzlich willkommen im alten Forsthaus

## Ausstattung

So wurde u.a. ein neuer Zugang in massiver Holzbauweise errichtet, ein Badezimmer erneuert, ein Wintergarten angebaut und sämtliche Fenster und Außentüren ausgetauscht.

Diese sind aus Kunststoff und doppelt verglast und durch Rollläden geschützt.

Die Außenwände des Hauses sind verputzt und gestrichen, eine Giebelseite ist mit Schindeln gegen Witterungseinflüsse geschützt, das Dach mit Tonziegeln gedeckt

Innen sind die Wände und Decken einfach tapeziert und/oder gestrichen, bzw. mit Holzpaneelen verkleidet, und die Böden sind mit Parkett oder Laminat ausgelegt.

Die Elektro - und Wasserinstallation entspricht dem Stand der Zeit, Sat TV- und schnelles Internet stehen ebenfalls zur Verfügung.

Beheizt wird das Haus mit einer Öl-Zentralheizung, ergänzt durch einen neuen Kaminofen im Obergeschoss .

Die Badezimmer sind gefliest und mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken (im Souterrain) und mit Handwaschbecken, Bidet und Toilette (im Erdgeschoss) ausgestattet.

Dieses Bad besticht durch seine sehr hochwertige - weil aus Marmor bestehende - Ausstattung.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten im einzelnen:

Erdgeschoss:

1 Wohnzimmer

1 Esszimmer

1 Küche mit Einbauküche

1 Schlafzimmer

1 Gästebad

1 Vorratsraum

1 Arbeitszimmer

Ober/Dachgeschoss:

3 Schlafzimmer

1 Wintergarten

Souterrain:

3 Vorratsräume mit Heizungs- und Öllagerraum

1 Badezimmer

1 integrierte kleinere Garage

Außenbereich

Kfz Stellfläche

1 Doppelgarage

1 Terrasse, überdacht

Gartenschuppen

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

**Fußboden:**

Parkett, Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Gudrun Steffes

Tel.: +49 (0)6501 – 60 69 607

Mobil:+49 (0)177 – 21 92 166

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](http://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](http://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----

**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

## Lage

Der Standort des Anwesens ist der südöstliche Rand der Edelsteinstadt Idar Oberstein.

Hoch oberhalb der Stadt und am Ende einer Ortsstraße gelegen, steht das Haus unmittelbar am Waldrand und ist ohne unmittelbaren Nachbarn.

Von hier oben führt eine leicht abschüssige Straße hinunter zur Nahe und von dort in Richtung Innenstadt oder Richtung Kirn bzw. Mainz

Die ca. 30.000 Einwohner zählende Kleinstadt Idar Oberstein liegt im Landkreis Birkenfeld in Rheinland Pfalz und gilt als Mittelzentrum der gesamten Region.

Über die Grenzen hinaus bekannt als Edelstein und Schmuckstadt, bietet das Städtchen alles, was der moderne Mensch zum Leben benötigt.

In wenigen hundert Metern Entfernung befindet sich ein Supermarkt für die Produkte des täglichen Bedarfs und ca. 6 km entfernt, wurde in den vergangenen Jahren ein großer Gewerbepark einschließlich einem "Globus Markt" errichtet. Hier haben sich weitere Unternehmen aller Art angesiedelt.

Vom Möbelhaus über einen MediaMarkt bis hin zu Burger King findet sich alles was nötig ist und div. Handwerksbetriebe, Autohäuser, Dienstleister, Baumarkt u.v.a. komplettieren das Angebot.

Die Innenstadt von Idar Oberstein, insbesondere die Fußgängerzone von Idar, bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten und eine gut sortierte Gastroszene.

Kulturelle Einrichtungen wie das Stadttheater, Kino, eine Vielzahl an Vereinen bieten Veranstaltungen übers Jahr und sorgen in Verbindung mit anderen Sport- und Freizeiteinrichtungen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Für Familien mit Kindern stehen Schulen in allen Kategorien und andere bildende Einrichtungen zur Verfügung.

Auch in touristischer Hinsicht hat Idar Oberstein einiges zu bieten - z.B. die bekannte Felsenkirche, oder Edelsteinschleifereien u.ä.

Die Verkehrsanbindung der Stadt mit dem Auto ist über die B422 in Richtung Trier/Mosel bzw. über B41 Kaiserslautern/Mainz ausgezeichnet und auch der ÖPNV

bietet mit der Bahnstrecke Saarbrücke-Mainz optimale Verbindungen.

### **Infrastruktur:**

Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

## Courtage

3,57% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Galerie



SB5 Ansicht verkl. Giebel



SB11 Aufgang zum Eingang



SB1 Zufahrt Grundstück

# Exposé - Galerie



SB19 Gästebad



SB27-1 Badezimmer im Souterrai



SB1-1 Ansicht Gesamtanwesen

# Exposé - Galerie



SB6 Vorhof mit Stellplatz



SB7 Hoffläche mit Garage

# Exposé - Galerie



SB7-1 Garage



SB8 Rückseite mit Garten

# Exposé - Galerie



SB9 Ostseite mit Wintergarten



SB9-1 Garten

# Exposé - Galerie



SB9-2 Garten



SB9-3 Garten

# Exposé - Galerie

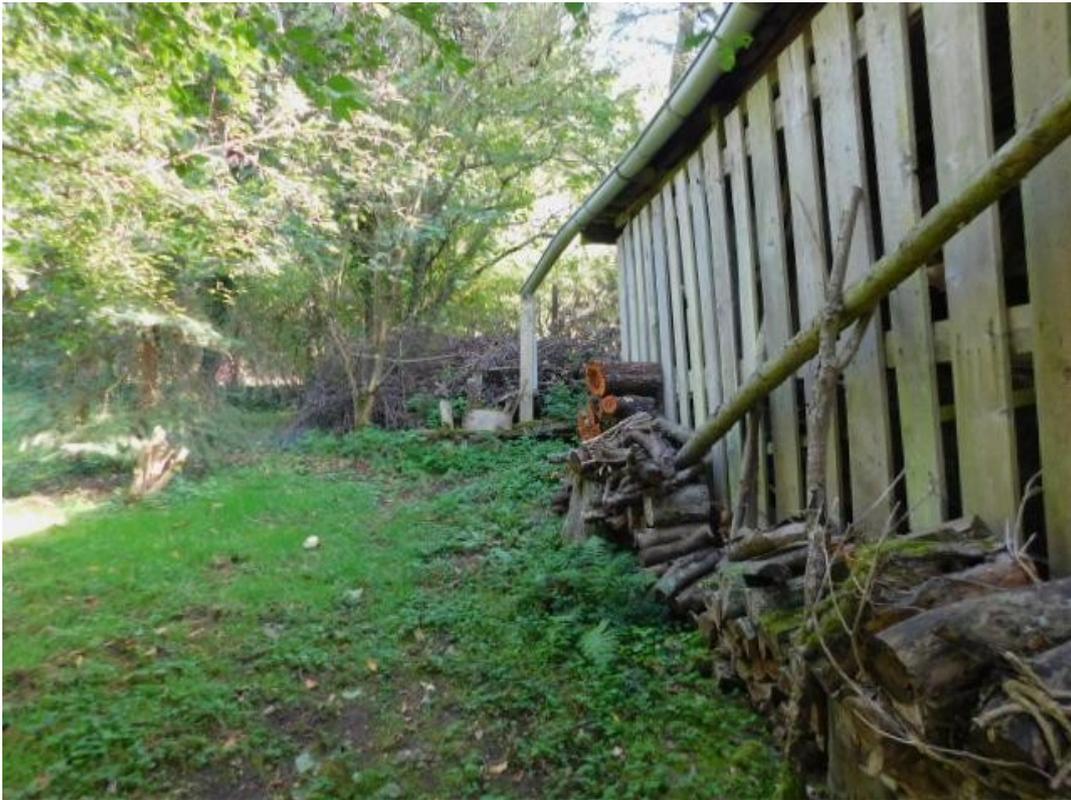


SB9-4 Garten



SB9-5 Garten

# Exposé - Galerie



SB9-6 Garten

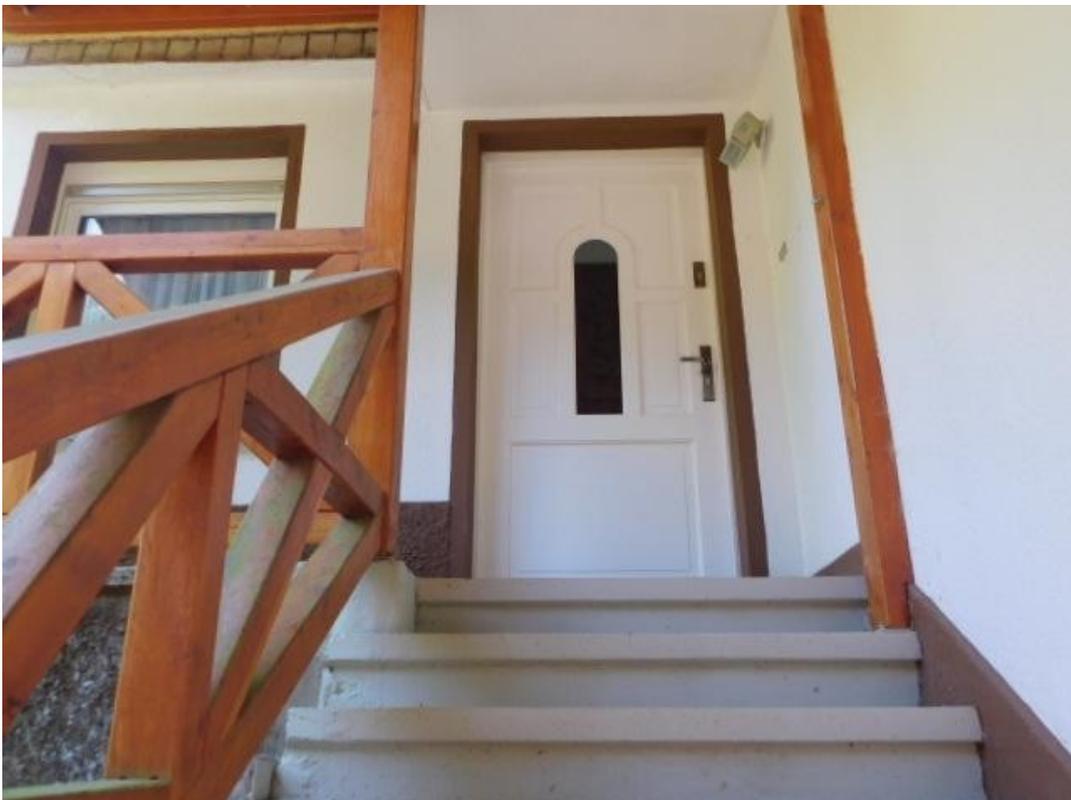


SB9-7 Gartenschuppen

# Exposé - Galerie



SB10 Hauszugang



SB11-1 Hauseingang

# Exposé - Galerie



SB12 Diele



SB13 Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



SB14 Arbeitszimmer



SB15 Esszimmer

# Exposé - Galerie



SB16 Küche



SB16-1 Küche

# Exposé - Galerie



SB16-2 Küche



SB16-3 Küche

# Exposé - Galerie



SB17 Wohnzimmer



SB18 Schlafzimmer 1 EG

# Exposé - Galerie



SB18-1 Schlafzimmer 1



SB19-1 Gästebad

# Exposé - Galerie



SB21 Treppenhaus



SB21-1 Treppenhaus

# Exposé - Galerie



SB22 Wintergarten



SB22-1 Wintergarten

# Exposé - Galerie



SB22-2 Wintergarten



SB22-3 Wintergarten

# Exposé - Galerie



SB23 Schlafzimmer 2



SB24 Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



SB25 Schlaf-Gemeinschaftszimme



SB26 Kaminofen im Gemeinschaft

# Exposé - Galerie



SB26-1 Kaminofen



SB27 Flur Souterrain mit Badzu

# Exposé - Galerie

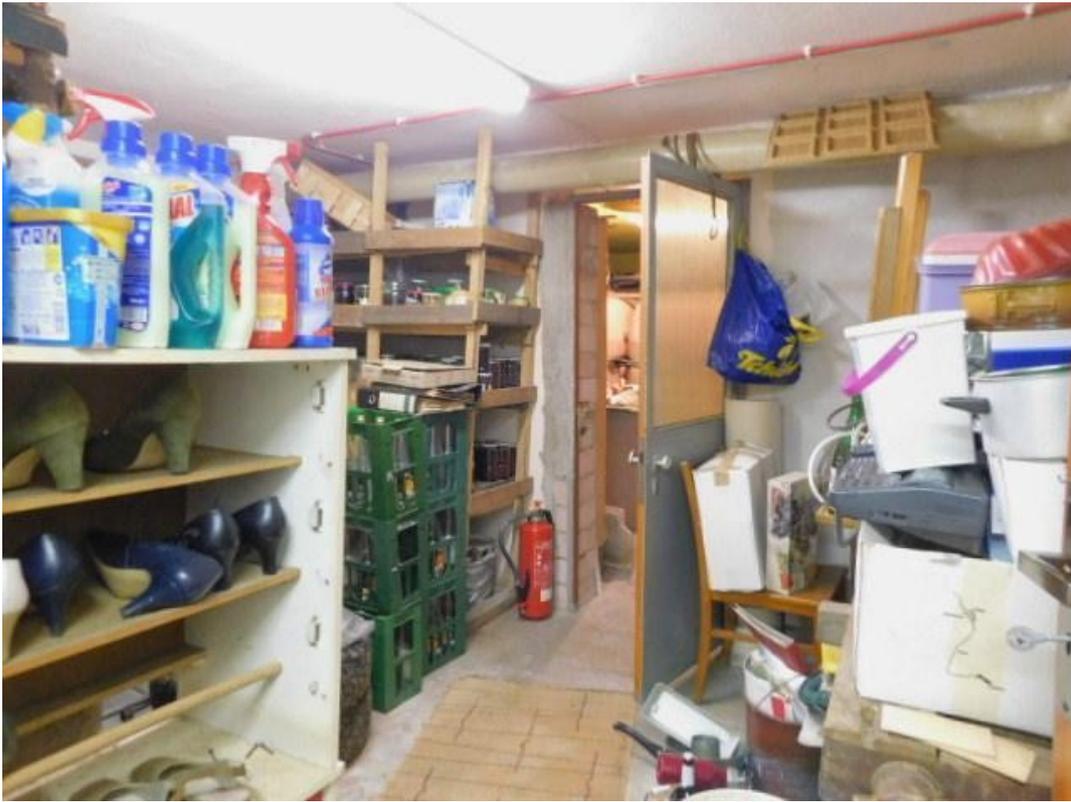


SB28 Wasch- und Heizungsraum



SB28-1 Wasch- und Heizungsraum

# Exposé - Galerie



SB29 Vorratsraum



SB30 Heizöllager

# Exposé - Galerie



SB31 Heizungsanlage



SB32 Zählerschrank