

Einfamilienhaus in Idar-Oberstein

**Idar Oberstein Stadteil - 206 qm
Wohn/Nutzfläche und 930 qm großes
Gartengrundstück.**



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. HS0003556

Einfamilienhaus

Verkauf: **175.000 €**

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

55743 Idar-Oberstein
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1935	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	930,00 m ²	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	206,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

Sie sind auf der Suche nach einem größeren Haus mit viel Platz für die ganze Familie und einem schönen Garten?

Wir empfehlen Ihnen, sich diese Immobilie näher anzuschauen.

Das in den 1930er-Jahren in Massivbauweise errichtete und 1971 sanierte Einfamilienhaus verfügt über eine gute Substanz und bietet Ausbaupotential.

Das Objekt eignet sich daher auch für Interessenten, die handwerklich begabt sind und viel Platz zum Wohnen und etwas Platz zum Arbeiten suchen, oder eine große Familie mit entsprechendem Platzbedarf.

Das Haus ist einseitig angebaut und verfügt über insgesamt neun Zimmer, ein Bad und eine Küche auf einer Wohnfläche von rund 200 Quadratmetern. Des Weiteren verfügt das Objekt über einen Anbau auf der Rückseite, der als Werkstatt oder ähnliches genutzt werden kann. Zudem befindet sich auf dem Grundstück ein Gartenhaus.

Ein besonderes Highlight ist das 930 m² große und schön gelegene Garten-Grundstück auf der Rückseite des Hauses.

Das Gebäude befindet sich in leichter Hanglage und ist etwas zurückgesetzt von der Ortsstraße. Dadurch ist vor dem Gebäude ausreichend Parkfläche für Ihren PKW vorhanden.

Der Hauseingang befindet sich auf der rechten Seite und ist mit einem Vordach gegen Wind und Wetter geschützt.

Der Hausflur ist der erste Raum, den Sie von hier aus betreten. Gleich rechts befindet sich der Keller mit Heizungsraum, Öltanks, zwei Kellerräumen sowie einer integrierten Garage.

Im Erdgeschoss befinden sich linker Hand die Wohnstube mit Esszimmer, rechts die große Wohnküche mit Einbauküche und Zugang zur Veranda sowie einem großen Balkon. Der Anbau wurde in Stahlbauweise errichtet und erstreckt sich über die gesamte Rückseite sowie die rechte Seite des Hauses. Von dort genießen Sie einen sehr schönen und unverbaubaren Blick über den Garten. Eine Wendeltreppe führt Sie von dieser Veranda hinab in den Garten.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen zudem ein Arbeitszimmer und ein Gäste-WC zur Verfügung.

Das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss dienen als Schlafbereich. Das Objekt verfügt über insgesamt drei Schlafzimmer sowie ein großes Badezimmer im ersten Obergeschoss und einen Speicherraum im Dachgeschoss.

Kurzum: Viel Platz für die ganze Familie.

Ausstattung

Das Haus ist mit einer Ausstattung aus den 1970er-Jahren versehen.

Die Wasser- und Elektroinstallation wurde seinerzeit erneuert. Es wurden Holz-Alufenster mit Doppelverglasung und Kunststoffrollläden eingebaut.

Das Dach wurde mit Tonziegeln eingedeckt, eine Dämmung der Fassade und des Daches ist jedoch nicht vorhanden. Selbstverständlich ist das Gebäude an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen.

Die Räume sind mit Raufasertapete versehen und/oder gestrichen, die Decken teilweise (DG) mit Holz vertäfelt, ansonsten ebenfalls tapeziert und gestrichen. Die Böden sind mit Teppichboden oder Fliesen ausgestattet.

Das Haus wird durch eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1997 beheizt. Für warmes Wasser sorgt eine Wärmepumpe.

Im Flur/Treppenhaus steht ein Treppenlift zur Verfügung, der bis ins 1. OG führt.

Schnelles Internet (Glasfaser), sowie Sat-TV und Kabelfernsehen verbinden Sie mit dem Rest der Welt.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten im Detail:

Keller:

Waschküche, Werkstatt, Lagerraum, Garage

Erdgeschoss:

1 Wohn- und Esszimmer

1 Arbeitszimmer

1 Wohnküche

1 Gäste-WC

Veranda mit davor liegendem Balkon und Zugang zum Garten

1. OG:

3 Schlafzimmer

1 großes Badezimmer mit Wanne, Dusche, Toilette, Handwaschbecken und Bidet

2. OG/DG:

1 Speicherraum

3 Schlafzimmer mit Waschelegenheit

Außenbereich:

Grillhaus mit Wein- und Gemüsekeller

Anbau auf der Rückseite, der als Werkstatt oder Atelier dienen kann.

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

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

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

www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

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

Idar-Oberstein, OT Mittelbollenbach - das ist der Standort dieser besonderen Immobilie.

Das ländlich geprägte Mittelbollenbach ist eine kleine Gemeinde mit gut 1000 Einwohnern und gehört seit 1970 zur Stadt Idar-Oberstein.

Idar-Oberstein liegt am Südrand des Hunsrücks zu beiden Seiten der Nahe im Naturpark Hunsrück-Hochwald.

Die Stadt ist Mittelzentrum und gehört zum Landkreis Birkenfeld. Sie hat ca. 30.000 Einwohner, die sich auf 13 Stadtteile verteilen.

Die Stadt ist das Edelsteinzentrum Deutschlands und weltweit bekannt durch die Verarbeitung und den Handel mit Edelsteinen.

Beides prägt die Stadt bis heute, gibt vielen Menschen Arbeit und ist darüber hinaus Sitz der deutschen Artillerieschule.

Idar-Obersteins ist strukturell gut aufgestellt, denn eine Stadt dieser Größe bietet alles, was der moderne Bürger zum Leben braucht.

Von der Verwaltung im Rathaus über Kindertagesstätten, alle Schularten, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie eine Vielzahl von Vereinen und vieles mehr bietet Idar-Oberstein auch in kultureller Hinsicht alles, was das Herz begehrt.

Kino und Theater sowie eine gut sortierte Gastronomie runden das Freizeitangebot ab.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten sind auch in Mittelbollenbach gewährleistet. Im 5 km entfernten Nahbollenbach entstand in den letzten Jahren ein großes Gewerbegebiet mit den üblichen Fachmärkten wie Mediamarkt, Einkaufszentren wie Globus, Dienstleistern, Handwerksbetrieben oder Burger King.

Auch verkehrstechnisch ist Idar Oberstein gut angebunden. Die B41 führt vierspurig durch die Stadt und verbindet die Autobahnen A62 und A61.

So erreicht man mit dem Auto in weniger als einer Stunde Mainz, Kaiserslautern und Trier/Luxemburg. Der Flughafen FFM/Hahn ist in ca. 30 Minuten zu erreichen.

Der öffentliche Nahverkehr ist mit einem gut ausgebauten Busnetz (stündlich) und einer Bahnverbindung Mainz/Bingen-Saarbrücken gut ausgebaut.

Willkommen in Idar-Oberstein!

Courtage

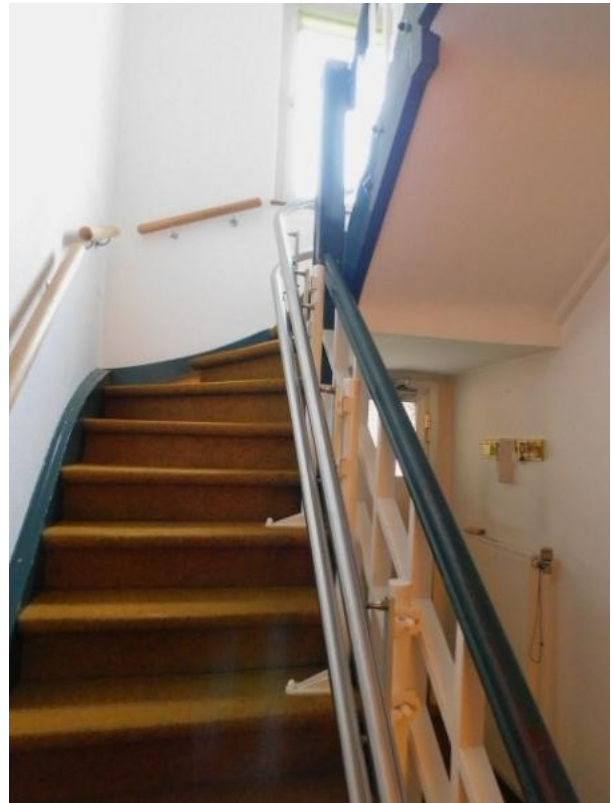
3,57% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.

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



BB5-3 Wintergarten



BB6 Haustreppe

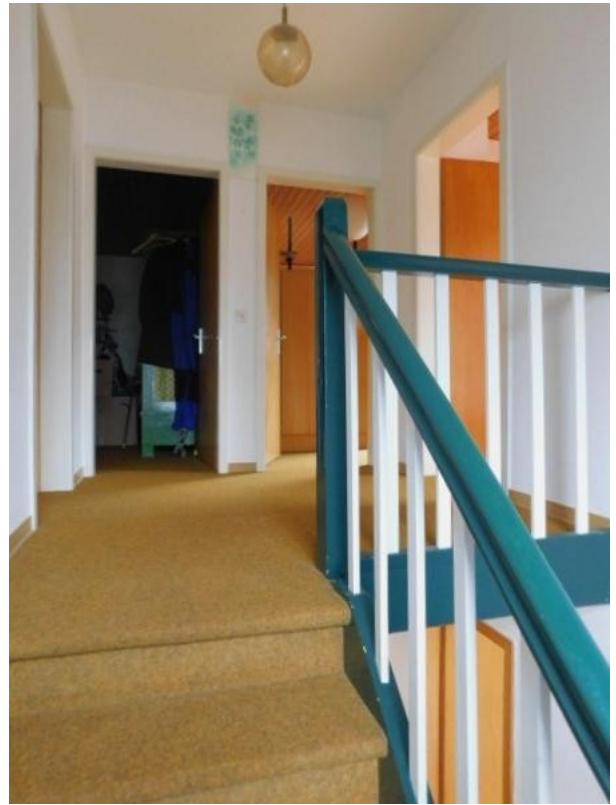


BB3-1 Wohnzimmer

Exposé - Galerie



BB7 Flur OG



BB15 Flur DG



BB4 Esszimmer

Exposé - Galerie



BB5 Küche



BB5-1 Esszimmer-Wohnstube

Exposé - Galerie



BB5-1 Küche



BB5-2 Küche

Exposé - Galerie



BB8 Badezimmer



BB8-1 Badezimmer

Exposé - Galerie



BB9 Gäste WC



BB10 Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



BB11 Schlafzimmer OG



BB12 Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



BB13 Schlafzimmer OG



BB14 Treppe z. DG

Exposé - Galerie



BB16 Schlafzimmer DG



BB17 Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



BB18 Speicher DG



BB26 Gartenhaus

Exposé - Galerie



BB29 Anbau Werkstatt



BB30 Garten

Exposé - Galerie



BB30-1 Garten



BB30-2 Garten

Exposé - Galerie



BB30-3 Garten



BB30-4 Garten m. Gartenhaus

Exposé - Galerie



BB31 Wiesengrundstück mit Bach



BB31-1 Wiesengrundstück

Exposé - Galerie



BB31-2 Wiesengrundstück

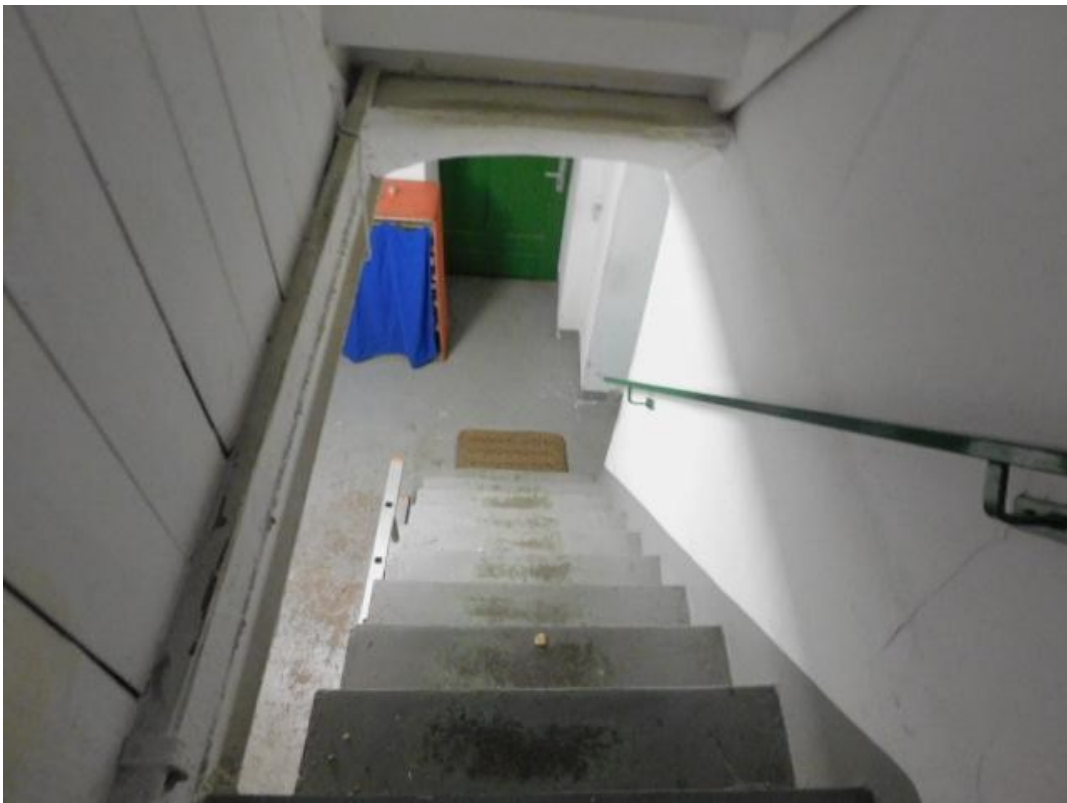


BB32 Wiesengrundstück mit angr

Exposé - Galerie



BB33 Ihr Wald



BB20 Kellertreppe

Exposé - Galerie



BB21 Werkstatt i. Keller



BB21 Werkstatt i. Keller

Exposé - Galerie



BB22 Ansicht Rückseite



BB26 Gartenhaus

Exposé - Galerie



BB28 Anbau, Werkstatt



BB29 Anbau Werkstatt

Exposé - Galerie



BB30 Garten



BB30-1 Garten

Exposé - Galerie



BB30-2 Garten



BB30-3 Garten

Exposé - Galerie



BB31 Wiesengrundstück mit Bach



BB31-1 Wiesengrundstück

Exposé - Galerie



BB31-2 Wiesengrundstück



BB32 Wiesengrundstück mit angr

Exposé - Galerie



BB33 Ihr Wald