

## Einfamilienhaus in Idar-Oberstein

**OPEN HOUSE - 29.09.24 - Idar  
Oberstein 206 qm Wohn/Nutzfläche  
und 930 qm Grundstück in Waldlage.**



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

### OPEN HOUSE

JETZT ANMELDEN UND INFOS ERHALTEN

OPEN HOUSE AM SONNTAG DEN 29.09.2024



Objekt-Nr. HS000356

### Einfamilienhaus

Verkauf:

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

55743 Idar-Oberstein  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1935	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	930,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	206,00 m <sup>2</sup>	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 am OPEN HOUSE Tag am 29.09.2024 unverbindlich 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 m<sup>2</sup> große und schön gelegene Garten-Grundstück auf der Rückseite des Hauses.

.

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

OPEN HOUSE am 29.09.2024 - JETZT UNVERBINDLICH ANMELDEN

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

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

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

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://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 - das ist der Standort dieser besonderen Immobilie.

Die ländlich geprägte Gemeinde mit gut 1000 Einwohnern 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**

Courtage

# Exposé - Galerie



BB6 Wohnküche



BB31-2 Wiesengrundstück