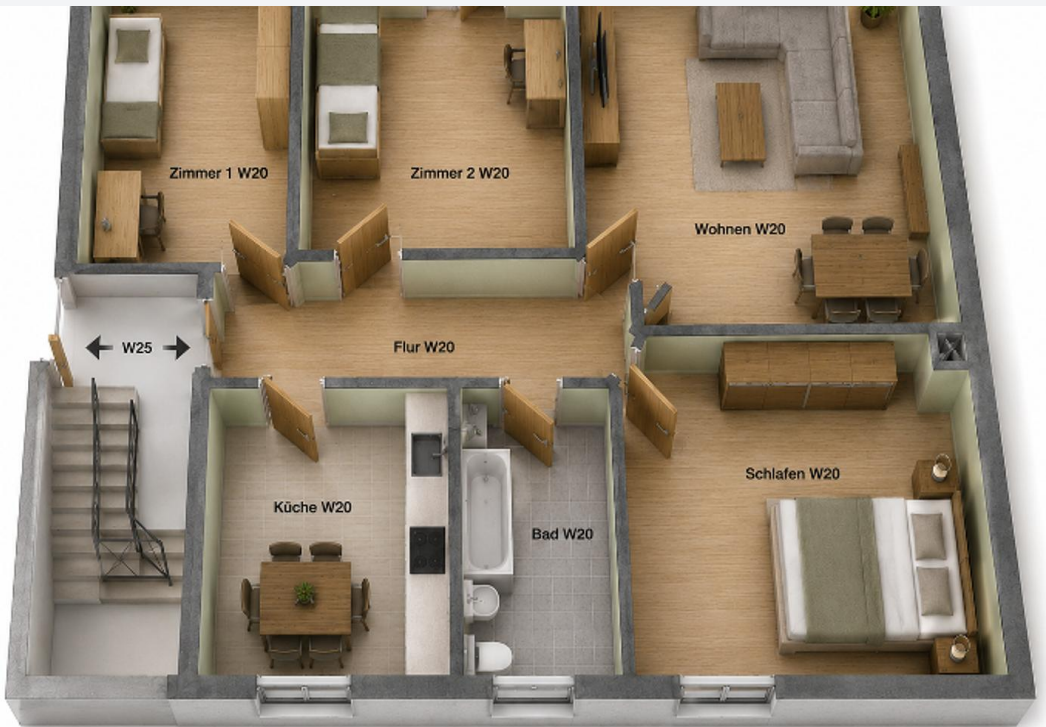




55743 Idar-Oberstein

4-Zimmer-Eigentumswohnung 84m² mit Balkon & Fernblick – sofort bezugsfrei in Idar-Oberstein



98.000 €

Kaufpreis

85 m²

Wohnfläche

4

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

von Schlapp Immobilien, Nadia Schlapp

Gudrun Steffes

Tel.: 06501-6069607

steffes@schlapp-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Loggia	1

Energieausweis

Art	Bedarf
Aussteldatum	30.03.2022
gültig bis	03.06.2026
Baujahr (Haus)	1965
Wertklasse	G
Endenergiebedarf	228.9

Preise & Kosten

Kaufpreis	98.000 €
Hausgeld	256 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% des
Courtage-Hinweis	Die

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Gruppennummer	0

Zustand

Baujahr	1965
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Kabel / Sat-TV ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Befuerung

Gas ✓

Breitbandzugang

Technik LTE

Geschwindigkeit 16 Tausend

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine solide Ausstattung, die eine sofortige Nutzung ermöglicht.

In den Wohn- und Schlafräumen wurden pflegeleichte Laminatböden verlegt. Küche und Badezimmer sind mit zeitlosen Fliesen ausgestattet. Die Kombination sorgt für eine wohnliche Atmosphäre und eine unkomplizierte Pflege im Alltag.

Die Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei und bieten gleichzeitig einen guten Wärme- und Schallschutz. Die Innentüren bestehen aus Holz und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung, wodurch der Energieverbrauch individuell gesteuert werden kann. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, Waschbecken und WC.

Zur Ausstattung gehören außerdem:

- 4 Zimmer
- Balkon mit Ostausrichtung
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Gas-Etagenheizung
- Laminat- und Fliesenböden
- SAT-TV-Anschluss
- LTE-Internet verfügbar
- Hausmeisterservice
- ca. 25 m² großer Kellerraum
- öffentliche Parkmöglichkeiten direkt am Gebäude

Die Wohnung bietet eine solide Basis für Eigennutzer sowie Investoren, die eine großzügige



Wohnung mit überschaubarem Modernisierungsaufwand suchen.



Beschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: G
- erstellt am: 30.03.2022
- gültig bis: 30.03.2032
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 228,9 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Etagenheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1965

Diese großzügig geschnittene Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Idar-Oberstein und bietet mit ca. 85 m² Wohnfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Kapitalanleger. Die durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern schafft ein angenehmes Wohnumfeld und bietet ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte.

Bereits beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine zentrale Diele, von der aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre und viel Tageslicht.

Neben dem Wohnzimmer stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch für Berufstätige im Homeoffice.

Die separate Küche bietet genügend Platz für die tägliche Nutzung und lässt sich individuell gestalten. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie ein Fenster und sorgt damit für angenehme Licht- und Belüftungsverhältnisse.

Ein besonderes Plus ist der Balkon mit Ostausrichtung. Hier können Sie die Morgensonne genießen und den Tag entspannt beginnen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Kellerraum mit ca. 25 m² Nutzfläche, der reichlich Stauraum für Fahrräder, Vorräte oder Hobbybedarf bietet.

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als interessante Kapitalanlage. Dank der großzügigen Wohnfläche, der vier Zimmer und des attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnisses bietet sie vielfältige Perspektiven für unterschiedliche Käufergruppen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Idar-Oberstein am Barbararing. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Stadtgebiet sowie kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Banken, Ärzte und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Auch die Innenstadtbereiche von Idar und Oberstein mit ihren vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten liegen in komfortabler Entfernung.

Familien profitieren von Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen im Stadtgebiet. Darüber



hinaus bietet Idar-Oberstein als Mittelzentrum ein breites Angebot an Kultur-, Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft. Über die B41 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte und Regionen. Die Anbindung in Richtung Birkenfeld, Bad Kreuznach, Kaiserslautern und Trier ist gut ausgebaut. Auch der Flughafen Frankfurt-Hahn ist in überschaubarer Fahrzeit erreichbar.

Naturliebhaber kommen durch die Nähe zum Hunsrück auf ihre Kosten. Zahlreiche Wanderwege, Radstrecken und Naherholungsgebiete bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Die Lage eignet sich besonders für Käufer, die eine großzügige Wohnung mit guter Infrastruktur und einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis suchen. Sie verbindet die Vorteile einer städtischen Versorgung mit kurzen Wegen in die Natur.

Sonstige Angaben

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.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!

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.



























1. OBERGESCHOSS