Idar-Oberstein

# Exklusive Villa in Traumlage: Ihr Rückzugsort der Extraklasse!!!

***VP azonosító: 25541018***

**VÉTELÁR:** 2.200.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 411 $m^2$ • **SZOBÁK:** 7 • **FÖLDTERÜLET:** 2.342 $m^2$

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25541018 |
| Hasznos lakótér | ca. 411 m² |
| Szobák | 7 |
| Hálószobák | 4 |
| FÜRD?SZOBÁK | 3 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 2016 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 6 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 2.200.000 EUR |
| Ház | Villa |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Úszómedence, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Energiaforrás | H?szivattyú |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 04.12.2026 |
| Energiaforrás | H?szivattyú |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 34.14 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | A+ |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2016 |

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

# Az ingatlan

VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

# Az ingatlan

VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

# Az ingatlan

VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein

# Az ingatlan

VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

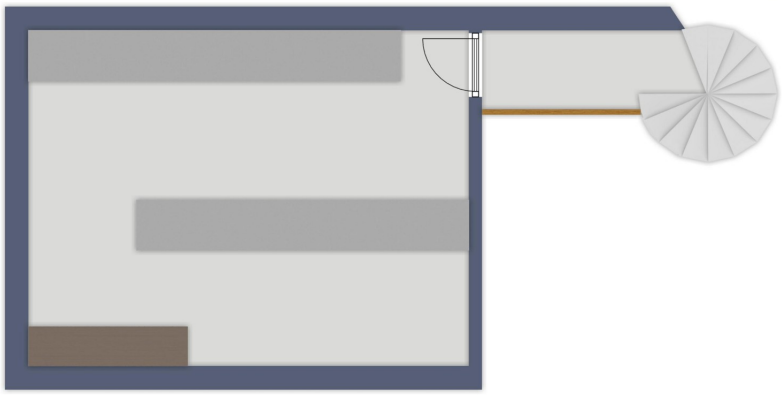
# Az ingatlan

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

# Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

# Az els? benyomás

In einzigartiger Naturlage präsentieren wir Ihnen diese luxuriöse Villa in einer exklusiven und gefragten Lage in einem Stadtteil von Idar-Oberstein. mit herrlichen Ausblicken in die Natur und Landschaft. Diese repräsentative Villa wurde in den Jahren 2016 bis 2017 in Massivbauweise errichtet. Ausgestattet mit hochwertigen Materialien und ergänzt durch modernste Technik, ist hier ein absoluter Wohlfühlort entstanden, der auf ca. 411 m² Wohnfläche und 2.342 m² Grundstück größten Komfort, Eleganz und absolute Privatsphäre anbietet!!! Betreten wird diese Villa durch den Eingangsbereich, der mit einer eingebauten Garderobe ausgestattet. Hier ist auch einen direkten Zugang zu der sehr großen Doppelgarage (ca. 65 m²), die Ihnen viel Stauraum bietet. Durch den Flur gelangen Sie direkt in das Herzstück der Villa: einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn-Ess-Küchebereich mit Zugang zu einer Sonnenterrasse und einer Gartenterrasse. Hier erwartet Sie ein Wohlfühlbereich mit bodentiefe Fenster, die diesen Bereich mit viel Tageslicht regelrecht fluten und den Blick auf den vorderen Gartenbereich und der Sonnenterrasse freigeben. Der Essbereich ist ideal geplant für eine lange Tafel. Damit sind auch größere Gesellschaften möglich. Angeschlossen an diesen Bereich ist die offene Küche mit hochwertigen Geräten Elektrogeräte, zwei Backöfen, Bora-Abzugssystem, Side-by-Side Kühlschrank und freistehenden Weinkühlschrank. Drei weitere Zimmer, ein Tageslicht-Familienbad und ein Tageslicht-Duschbad runden diese Ebene perfekt ab. Über eine elegante Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier erwartet Sie Ihr Privatbereich: das sehr geräumige Masterbedroom mit imposanter Deckenhöhe, einem großen Panoramafenster mit herrlichem Ausblick und mit einem luxuriösen en-suite Badezimmer: Die freistehende Badewanne sowie die Dusche mit Rain-Shower sorgen für ein perfektes Wellnessfeeling. Ein großes Doppelwaschbecken, ein WC und ein Bidet runden dieses Badezimmer ab. Von diesem Schlafzimmer aus führt Sie eine wunderschöne Holzwendeltreppe zu Ihrem begehbarem Kleiderschrank, der Ihnen viel Stauraum bietet. Durch einen gläsernen Durchgang gelangen Sie zu einem weiterem Zimmer auf dieser Ebene, das als Büro genutzt wurde. Im Untergeschoss befindet sich ein weitere großer und heller Raum, der als idealer Fitnessraum genutzt werden könnte. Hier können Sie sportlich aktiv werden und sich danach im daneben liegenden Duschbad mit Sauna erfrischen. Die Technik und Steuerung des gesamten Hauses wurde in einem Raum im Untergeschoss zusammengeführt. Der weitläufige, ebenerdige Garten mit Kinderspielecke ist kaum einsehbar durch umlaufende Hecken. Er wurde sehr pflegeleicht angelegt. Der beheizbaren Pool ist ideal zum Trainieren, da er mit einer Gegenstromanlage ausgestattet ist. Die Doppelgarage wurde mit einem elektrischen Rolltor versehen. Mehrere Stellplätze für Gäste bietet das Grundstück auf der großzügigen Einfahrt. Die Einfahrt ist auch mit einer elektrischer Toranlage versehen.

Erleben Sie diesen magischen Ort, atmen Sie durch und genießen Sie die absolute Ruhe in dieser Naturlage. Ideal für Familien und Naturliebhaber!!! Kontaktieren Sie uns gerne, um diese traumhafte Villa bald persönlich kennenzulernen!!! Wir freuen uns auf Sie!!!

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

# Részletes felszereltség

Highlights dieser Villa:
+ elegante Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten, Bora-Abzugssystem und Side-by-Side Kühlschrank
+ 3 Bäder mit exklusivem Design und hochwertigen Armaturen
+ 2 große Terrassen (vor und hinter der Villa) hochwertige IPÉ-Terrassenbelag
+ hochwertiges Parkett und hochwertige Natursteinböden
+ hochwertige Holztreppen
+ angenehme Fußbodenheizung
+ Klimaanlagen
+ hohe Deckenhöhen
+ 3-fach verglaste hochwertige Fenster
+ elektrischen Rollläden
+ Energieeffizienz A+
+ Luft-Wärme-Pumpe und zwei Warmwasserspeicher
+ massiv gebaut
+ beheizter Außenpool (4,00 x 8,00 Meter) sowie integrierte Gegenstromanlage,
+ Schwimmbad-Abdeckung aus Glas, elektronisch beweglich
+ geräumige Doppelgarage mit elektrischem Rolltor
+ pflegeleichter Garten mit viel Privatsphäre und Spielplatzbereich
+ elektrischer Toranlage
+ Natursteinpflasterung
+ u.v.m. ....

Raumangebot dieser Villa:
Erdgeschoss:
Eingangsbereich (miz Zugang zur Garage)
Flur
2 Gästezimmer
1 Tageslicht-Duschbad mit bodentiefer Dusche
1 Wohn-Ess-Küchenbereich mit Zugang zu beiden Terrassen
1 großes Schlafzimmer (könnte man auch in zwei Zimmer unterteilen)
1 Tageslicht-Familienbadezimmer mit Eckbadewanne
Obergeschoss:
1 Masterbedroom mit en-suite Luxusbadezimmer
1 verglaster Durchgang
1 großes Zimmer (wurde als Büro genutzt)
Dachgeschoss (über Halzwendeltreppe zu erreichen):

1 begehbarer Kleiderschrank
Untergeschoss:
1 großes Zimmer (möglicher) Fitnessraum
1 innenliegendes Duschbad mit bodentiefer Dusche
1 Sauna innerhalb des Duschbades
1 Technikraum
Ausserhalb dieser Villa:
1 große Doppelgarage mit viel Stauraum
2 große Terrassen
1 Swimmingpool mit Glasabdeckung
1 große, ebene Grünfläche mit Kinderspielecke
1 große gepflasterte Einfahr mit elektrischem Tor
1 große Grünfläche rund um das Haus

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

# Minden a helyszínr?l

Diese Villa befindet sich in einem Stadtteil von Idar-Oberstein im Lankreis Birkenfeld in Rheinland-Pfalz. Die Lage dieser Villa gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und gesuchtesten Wohnlagen dieser Stadt. Idar-Oberstein hat eine reiche Geschichte, die eng mit dem Edelsteinbergbau verbunden ist, und ist heute ein Zentrum für die Edelstein- und Schmuckindustrie. Die Stadt ist gut erreichbar über die Autobahn A62 und hat auch einen Bahnhof, der regelmäßige Verbindungen zu anderen Städten in der Region bietet. Idar-Oberstein ist auch bekannt für ihre malerische Lage im Naheland, umgeben von bewaldeten Hügeln und dem Fluss Nahe, der durch die Stadt fließt. In Idar-Oberstein gibt es verschiedene Schulformen, darunter Grundschulen, Realschulen und Gymnasien. Die Stadt legt Wert auf eine gute Bildung und bietet verschiedene Bildungsangebote für Kinder und Jugendliche. Für die Freizeitgestaltung gibt es in Idar-Oberstein zahlreiche Möglichkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre schöne Natur, die sich ideal für Wanderungen und Outdoor-Aktivitäten eignet. Zudem gibt es Sportvereine, ein Schwimmbad und verschiedene kulturelle Veranstaltungen, die das ganze Jahr über stattfinden. In der Stadt finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Boutiquen. Zudem gibt es regelmäßig Märkte, auf denen regionale Produkte angeboten werden.

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2026. Endenergiebedarf beträgt 34.14 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

**VP azonosító: 25541018 - 55743 Idar-Oberstein**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Annabella Jones-Nußbaum

Hauptstraße 59  Idar-Oberstein
E-Mail: idar-oberstein@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com