

Idar-Oberstein

# Sehr gepflegte 3-ZKB-Wohnung mit moderner Einbauküche, 2 Loggien und Garage in Göttschied!!!

Objektnummer: 25451053



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 650 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25451053 - 55743 Idar-Oberstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25451053 - 55743 Idar-Oberstein

## Auf einen Blick

|               |            |
|---------------|------------|
| Objektnummer  | 25451053   |
| Wohnfläche    | ca. 62 m²  |
| Bezugsfrei ab | 01.10.2025 |
| Zimmer        | 3          |
| Schlafzimmer  | 2          |
| Badezimmer    | 1          |
| Baujahr       | 1986       |
| Stellplatz    | 1 x Garage |

|             |              |
|-------------|--------------|
| Mietpreis   | 650 EUR      |
| Nebenkosten | 270 EUR      |
| Wohnung     | Dachgeschoss |
| Bauweise    | Massiv       |
| Ausstattung | Einbauküche  |

Objektnummer: 25451053 - 55743 Idar-Oberstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 111.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.09.2027     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1986           |

Objektnummer: 25451053 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451053 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451053 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451053 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451053 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451053 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451053 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25451053 - 55743 Idar-Oberstein**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese schicke 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung liegt zentral in Göttschied, in einem ruhigen, gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur acht Parteien. Auf ca. 62m<sup>2</sup> erwartet Sie eine sehr gut durchdachte Raumaufteilung mit allem, was man zum Wohlfühlen braucht.

Der große, offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist das Herzstück der Wohnung – hell, freundlich und mit moderner Einbauküche ausgestattet. Hier macht Kochen richtig Spaß! Direkt nebenan gibt's einen kleinen Abstellraum – praktisch für alles, was schnell verstaut sein soll. Und das Beste: Von hier aus gelangen Sie auf gleich zwei gemütliche Loggien – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder den entspannten Feierabend.

Das Tageslichtbad punktet mit Wanne, Dusche, zwei Waschbecken und WC – viel Platz und Komfort für den Alltag. Das große Schlafzimmer bietet genug Raum für Bett, Kleiderschrank & Co., das zweite Zimmer eignet sich ideal als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer.

Zur Wohnung gehören außerdem ein separater Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum – und eine eigene Garage mit elektrischem Sektionaltor. Bequem und sicher!

Die Fotos stammen noch aus der Zeit vor dem Auszug des letzten Mieters. Eine Besichtigung ist nach Absprache gerne möglich.

Wichtig zu wissen: Der Vermieter wünscht sich ein langfristiges Mietverhältnis – mindestens 24 Monate. Danach gilt die gesetzliche Kündigungsfrist.

Folgende Unterlagen zur Vorlage beim Vermieter sollte jeder Wohnungsbewerber griffbereit haben:

- Selbstauskunft (erhalten Sie von uns)
- aktuelle Einkommensnachweise
- Mietschuldenfreiheitserklärung Ihres Vorvermieters oder Nachweis der bisher selbst genutzten Immobilie (z.B. Grundsteuerbescheid)
- aktuelle Schufa-Auskunft
- Ausweiskopie

**ACHTUNG!!!** Zum Abschluss eines Mietvertrages ist eine erfolgreiche Bonitätsprüfung

erforderlich!!!

Objektnummer: 25451053 - 55743 Idar-Oberstein

## Ausstattung und Details

Highlights dieser 3-ZKB-Dachgeschosswohnung:

- + moderne Raumaufteilung
- + Einbauküche bereits vorhanden
- + rundum Rollläden
- + zwei Loggien (Balkone)
- + praktischer Kellerraum
- + gemeinschaftlich genutzter Wasch-Trockenkeller auf der selben Ebene
- + befindet sich in einem gepflegten und ruhigen Mehrfamilienhaus mit nur 8 Mietparteien
- + eigene Garage mit elektrischen Sektionaltor

Raumangebot dieser 3-ZKB-Dachgeschosswohnung:

- 1 großer & offener Wohn-Ess-Küchenbereich mit Zugang zu zwei Loggien (Balkone)
- 1 großes Schlafzimmer
- 1 kleines Schlafzimmer/Büro
- 1 kleiner Abstellraum direkt neben der Küche
- 1 Tageslicht-Badezimmer (Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken und WC)
- 1 kleiner Eingangsbereich
- 2 Loggien (Balkone)

Ausserhalb dieser 3-ZKB-Dachgeschosswohnung:

- 1 gemeinschaftlich genutzter Wasch-Trockenraum
- 1 eigener Kellerraum
- 1 Garage zwei Loggien (Balkone) direkt am Haus

Objektnummer: 25451053 - 55743 Idar-Oberstein

## Alles zum Standort

Diese 3-ZKB-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus sehr zentral in Göttschied, einem Stadtteil der Stadt Idar-Oberstein.

Entfernungen (in ca.):

BioNTech: 2,6 km

Klotzberg-Kaserne: 5 km

Klinikum Idar-Oberstein: 1,5 km

Birkenfeld: 20 km

Baumholder: 21 km

Kirn: 16 km

Morbach: 26 km

Objektnummer: 25451053 - 55743 Idar-Oberstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.9.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25451053 - 55743 Idar-Oberstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Annabella Jones-Nußbaum

---

Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein

Tel.: +49 6781 - 56 38 202

E-Mail: [idar-oberstein@von-poll.com](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)