

Exposé

Doppelhaushälfte in Idar-Oberstein

Einfamilienhaus - Erstbezug • provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-271250

Doppelhaushälfte

Verkauf: **386.000 €**

Höstchesflur 14b
55743 Idar-Oberstein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	389,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	128,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	27,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ansprechende Doppelhaushälfte überzeugt durch eine gehobene Innenausstattung und eine durchdachte Aufteilung auf zwei Etagen. Innovatives Energieeffizienzhaus KfW55 mit 128m² Wohnfläche und einer 25m² großen Garage in Regulshausen

Die Doppelhaushälfte ist im modernen Stil gebaut und bieten Platz für die Familie und befindet sich auf einem Grundstück mit einer Fläche vom 389m². Das Haus verfügt über ca. 128m² Wohnfläche verteilt über 2 Etagen, welche sich auf Küche, Wohn- und Esszimmer, ein großzügiges gestaltetes Badezimmer mit Dusche und WC, drei Schlafzimmer, sowie ein Büro oder Hobbyraum aufteilt. Zusätzlich bietet das Haus Abstellräume im EG und OG und einer Garage. Die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein.

Auf der Rückseite des Hauses befindet sich eine großzügige Terrasse mit Süd-Westausrichtung und einer großen Rasenfläche

Die Doppelhaushälfte ist mit einer modernen Luftwärmepumpe ausgestattet, die in Kombination mit der Fußbodenheizung für eine angenehme Wärme sorgt. Alle Fenster sind hochwertig mit einer 3-fach Verglasung. Das Gebäude ist KfW55 zertifiziert.

Das Erdgeschoss bietet einen offenen Wohn- und Essbereich und Küche mit einem Abstellraum. Über den Flur erreicht man das Gäste-WC mit Dusche und das Büro bzw. den Hausanschlussraum.

Vom Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss aus, gelangen Sie in den Garten, der genügend Platz für Erholung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die ca. 62qm Wohnfläche im Obergeschoss verteilen sich auf ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, sowie ein großzügiges Badezimmer mit begehbare Dusche. Die Garage bietet noch zusätzlichen Stauraum

Ausstattung

- Modernste, effiziente und innovative Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- bodentiefe Fenster
- hochwertige moderne Dacheindeckung
- Fliesen in den Bädern, Eingangsbereich und Hauswirtschaftsraum
- individuelle Ausbauoptionen Böden und Wände
- Gäste WC mit Dusche im EG
- vollwertiges Badezimmer mit begehbare großer Dusche
- Garage
- Stellplatz
- Dachboden
- Mülltonnen-/Fahrradabstellplatz
- Terrasse
- Garten
- elektr. Rollläden und Jalousien
- Videosprechanlage
- Netzwerkverkabelung

- Vorbereitung Photovoltaik

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

ReWo Bau GmbH

Regulshausener Str. 39

55743 Idar-Oberstein

Handelsregister: HRB23532

Registergericht: Bad Kreuznach

Telefon: +4901711792009

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz: DE 345 112 737

Lage

Die Haushälfte steht in Regulshausen, ein bevorzugter Stadtteil von Idar-Oberstein mit hervorragende Infrastruktur.

Zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Schulen, Kindergärten, Banken, Ärzte und das Krankenhaus befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine gute Busverbindung ist ebenfalls vorhanden. Der Stadtteil ist perfekt für junge Familien mit Kindern, es gibt kein großes Verkehrsaufkommen, was für ein angenehmes Wohnen in mitten der Natur spricht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Vorderseite

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnen/Essen Küche (bspw)

Exposé - Galerie



Küche (bspw)



WC EG

Exposé - Galerie



WC EG



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Schlafen

Exposé - Galerie



Bad OG Dusche



Bad OG WC

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 (bspw)



Ansicht von oben

Exposé - Galerie

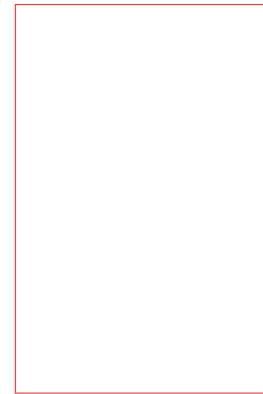


Technik WP

Exposé - Grundrisse



Bezeichnung	Wohnfläche [m ²]
Nutzfläche	
Abst.	2.172
Garage 1	29.073
Summe Nutzfläche	37.245
Wohnfläche	
Abst.	3.499
Abst.	1.530
Bad	10.751
Büro/Hobby	9.791
Diele	5.859
Essen/Wohnen	33.856
Flur	6.345
Kind 1	12.016
Kind 2	12.016
Küchen	8.746
Schlafen	16.606
WC	2.946
Summe Wohnfläche	123.910
Gesamtsumme	151.155



Exposé - Anhänge

1. Ansichten

