

VERKAUFSEXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und Garten

Immobilie: Lindenstraße 35, 55743 Idar-Oberstein, Stadtteil Enzweiler

Objektart: Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und Garten

Angebotspreis: 64.500 € Verhandlungsbasis

1. Ihr neues Zuhause auf einen Blick

Dieses freistehende und voll unterkellerte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1920 bietet viel Raum für individuelle Wohnideen. Auf rund 105 m² Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad und separate WCs. Eine massive Einzelgarage, der Garten sowie zusätzliche Nutzflächen im Keller und auf dem Dachboden ergänzen das Angebot. Das Haus ist weitgehend geräumt; einzelne dekorative Möbelstücke verbleiben in der Immobilie. Renovierungsarbeiten und der anschließende Einzug können kurzfristig erfolgen.

Merkmal	Angabe
Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1920
Wohnfläche	ca. 105 m ²
Grundstück	ca. 350 m ²
Raumprogramm	5 Zimmer, Küche, Tageslichtbad, separate WCs
Unterkellerung	Voll unterkellert; Heizungs-, Tank- und Lagerräume
Dachboden	ca. 25 m ² Nutzfläche; oberste Geschossdecke gedämmt
Stellplatz	Massive Einzelgarage mit Zufahrt und Vorplatz
Nutzung / Verfügbarkeit	Weitgehend geräumt; einzelne dekorative Möbelstücke verbleiben im Haus; kurzfristig verfügbar
Angebotspreis	64.900 € Verhandlungsbasis
Separater Brennstoffbestand	1.500 Liter Heizöl; Selbstkostenpreis laut Beleg 2.700 €

2. Immobilie und Lage

2.1 Objektbeschreibung

Das Haus steht auf einem rund 350 m² großen Grundstück und überzeugt mit einer klassischen Raumaufteilung, hellen Zimmern und charmanten Holzdielenböden. Der Garten schafft zusätzlichen Freiraum und bietet Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Wer ein Zuhause mit Gestaltungspotenzial sucht, findet hier eine solide Basis für die Umsetzung eigener Vorstellungen.

Fünf Zimmer eröffnen vielseitige Möglichkeiten für Familie, Homeoffice oder Gäste. Das Tageslichtbad, separate WCs, die vollständige Unterkellerung und der etwa 25 m² große Dachboden sorgen für alltagstauglichen Komfort und reichlich Stauraum. Die Immobilie ist weitgehend geräumt; einzelne Möbelstücke dienen der Dekoration und verbleiben im Haus. Renovierungsarbeiten können daher kurzfristig beginnen.

2.2 Lagebeschreibung

Die Immobilie liegt in der Lindenstraße im Idar-Obersteiner Stadtteil Enzweiler. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Angebote für medizinische Versorgung, Schulen und Kinderbetreuung sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Über die B41 und den öffentlichen Nahverkehr besteht eine gute regionale Anbindung. Gleichzeitig bietet das gewachsene Wohnumfeld die Nähe zu Natur- und Freiflächen.

3. Ausstattung und Details

- **Heizungsanlage:**

Für angenehme Wärme sorgt eine Öl-Zentralheizung mit Niedertemperaturkessel des Herstellers De Dietrich. Die Anlage im Oktober 2026 durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger gemessen; dabei wurden keine Mängel festgestellt. Die Heizungsanlage ist betriebsbereit.

4. Energieangaben

Angabe	Wert
Art des Energieausweises	Energiebedarfsausweis
Ausstellungsdatum	3. Oktober 2026
Gültig bis	2. Oktober 2036
Endenergiebedarf	362,52 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf	390,56 kWh/(m ² ·a)

Energieeffizienzklasse	H
Gebäudenutzfläche (A_N)	141,12 m ²
Wesentlicher Energieträger Heizung	Heizöl
Wesentlicher Energieträger Warmwasser	Strom
Baujahr Gebäude	1920
Baujahr Wärmeerzeuger	1993 / 1990
Erneuerbare Energien	Keine
Registriernummer	RP-2026-006659374

Der Energiebedarfsausweis wurde am 3. Oktober 2026 auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs erstellt und ist bis zum 2. Oktober 2036 gültig. Mit einem Endenergiebedarf von 362,52 kWh/(m²·a) ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse H zugeordnet. Die Bedarfswerte beruhen auf standardisierten Bedingungen und können daher vom tatsächlichen, nutzerabhängigen Verbrauch abweichen.

Modernisierungsempfehlungen des Energieausweises: Als mögliche Maßnahmen werden eine solarthermische Unterstützung für Warmwasser und Heizung, eine Dämmung der Außenwände mit mindestens 14 cm Dämmstärke sowie der Austausch beziehungsweise die energetische Verbesserung der Fenster auf einen Uw-Wert von maximal 1,3 W/(m²K) genannt. Diese Hinweise dienen der ersten Orientierung und ersetzen keine individuelle Energieberatung.

5. Impressionen der Immobilie

Die folgenden Aufnahmen vermitteln einen ersten Eindruck von der Immobilie und zeigen die Außenansicht, ausgewählte Innenräume sowie den Heizungsbereich. 7. Impressionen



















