

Ötzingen

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mitten im Grünen

Property ID: 25211024



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 535.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 219 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.587 m²

Property ID: 25211024 - 56244 Ötzingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25211024 - 56244 Ötzingen

At a glance

Property ID	25211024
Living Space	ca. 219 m²
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1978
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	535.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 175 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

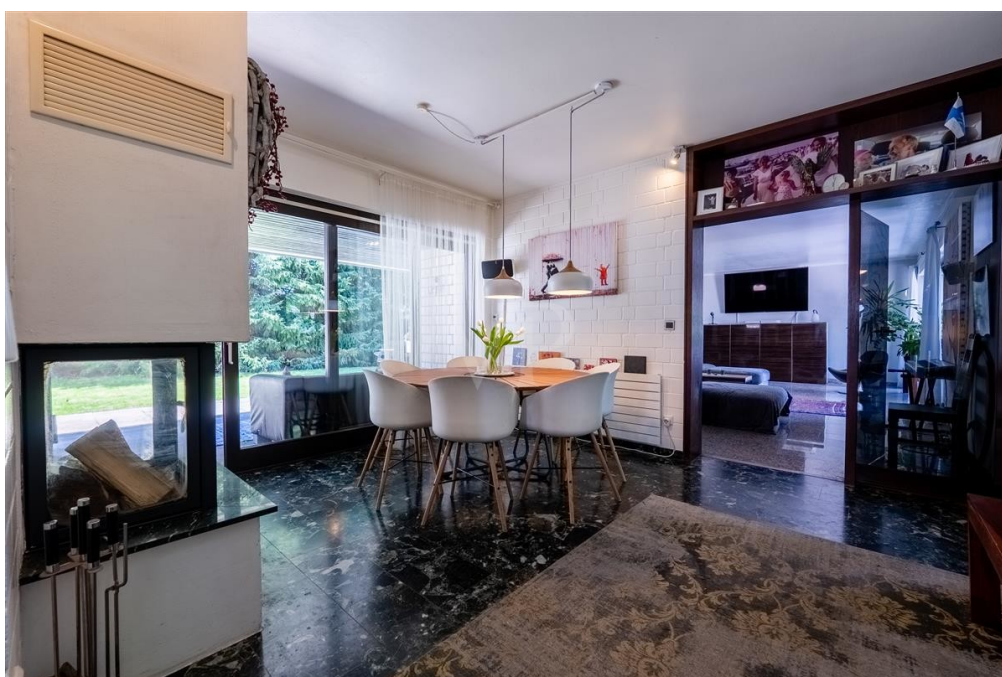
Property ID: 25211024 - 56244 Ötzingen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	180.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	02.07.2025	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25211024 - 56244 Ötzingen

The property



Property ID: 25211024 - 56244 Ötzingen

The property



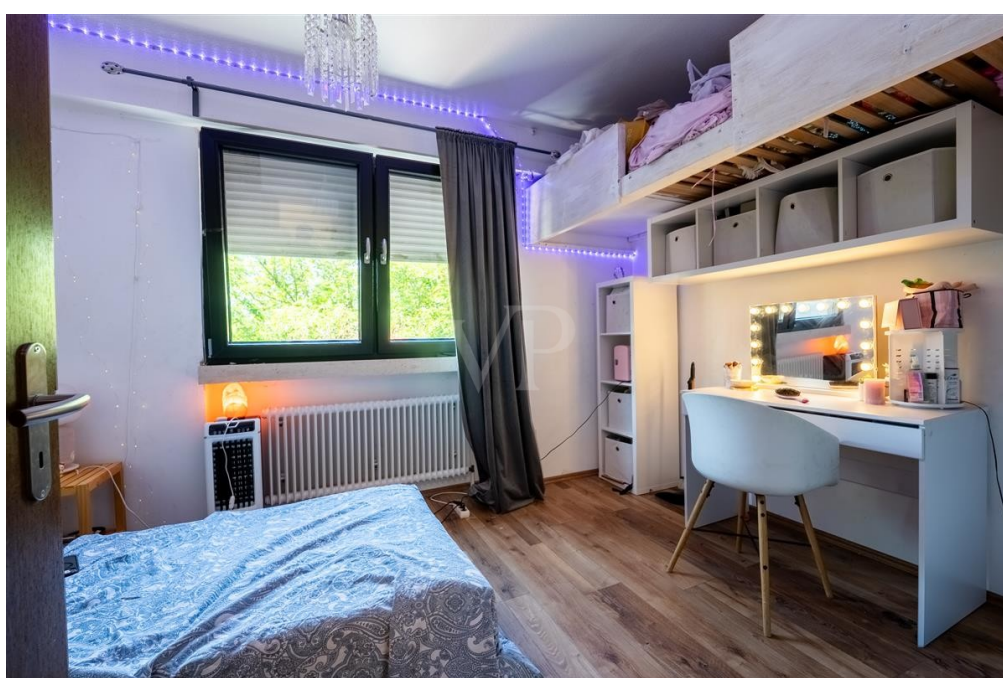
Property ID: 25211024 - 56244 Ötzingen

The property



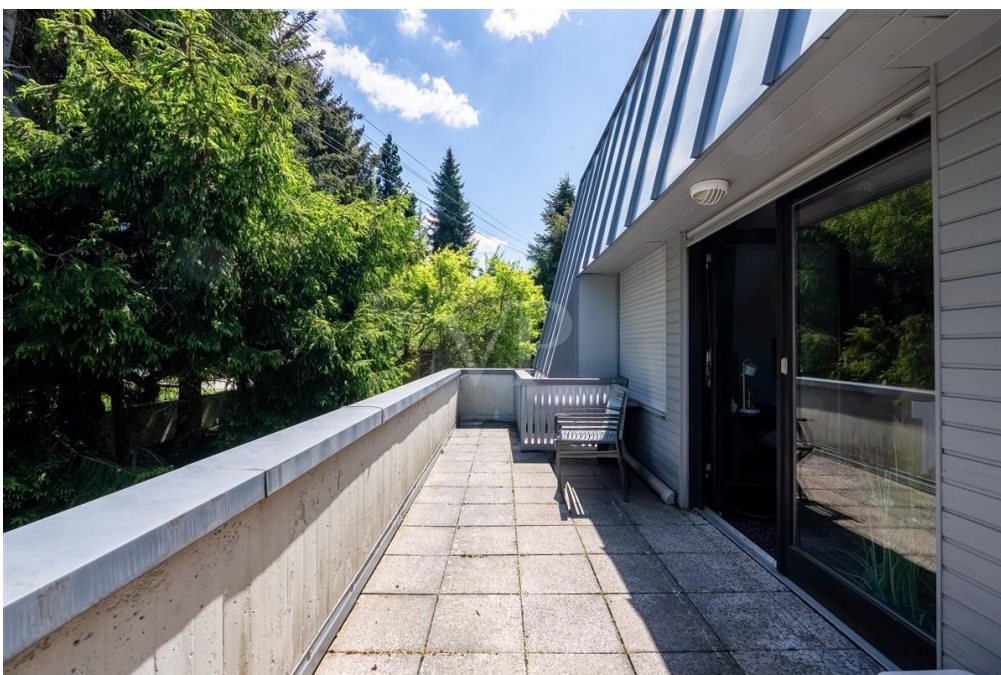
Property ID: 25211024 - 56244 Ötzingen

The property



Property ID: 25211024 - 56244 Ötzingen

The property



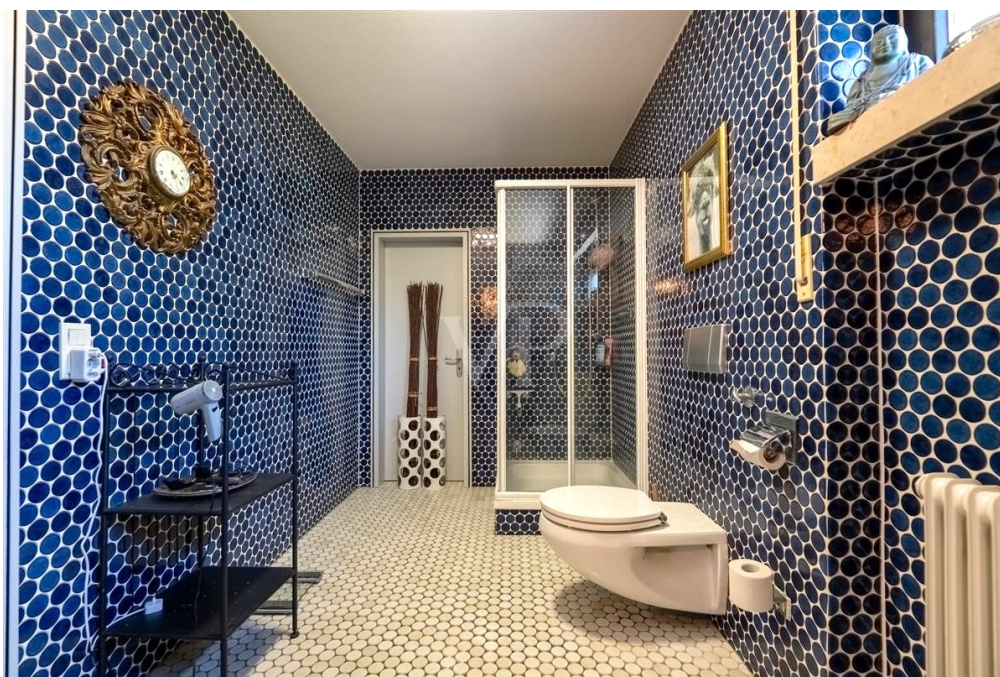
Property ID: 25211024 - 56244 Ötzingen

The property



Property ID: 25211024 - 56244 Ötzingen

The property



Property ID: 25211024 - 56244 Ötzingen

The property



Property ID: 25211024 - 56244 Ötzingen

The property



Property ID: 25211024 - 56244 Ötzingen

The property



Property ID: 25211024 - 56244 Ötzingen

The property



Property ID: 25211024 - 56244 Ötzingen

The property



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | www.von-poll.com

FOCUS
TOP
NATIONALER
KREISTISCHER
2024
11.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €
10.000.000 €

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Jahr 2022
wurden die besten
VON POLL AGENTUR
KOBLENZ

Capital
RECHTSANWALT
TOP Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN



Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

Property ID: 25211024 - 56244 Ötzingen

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Property ID: 25211024 - 56244 Ötzingen

A first impression

In einer der gepflegtesten und zugleich ruhigsten Wohnlagen erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – eingebettet in ein idyllisches Grundstück mit altem, majestätischem Baumbestand. Dass im Jahr 1978 erbaute Haus bietet mit ca. 219 m² Wohnfläche und vielseitiger Raumaufteilung großzügiges Wohnen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder auch zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Highlights auf einen Blick:

- 2 ZKB- Einliegerwohnung im Untergeschoss mit Kaminofen, eigenem Eingang und Terrasse - ideal für Gäste, Angehörige oder zur Vermietung
- Wohnen auf einer Ebene in der Hauptwohnung möglich
- Dacheindeckung mit Zink- Stehfalz in ca. 2005 erneuert
- Neue Haustür und Garagentor – moderne Optik und mehr Sicherheit (ca. 2012)
- Austausch der Heizung (ca. 2003)
- Wunderschönes eingewachsenes Grundstück mit altem Baumbestand – Naturerlebnis inklusive
- Große Doppelgarage mit zusätzlichem Geräteraum – viel Platz für Hobby und Lagerung

Dieses Haus vereint großzügiges Wohnen, Ruhe, Natur und gepflegte Modernisierung – ein echtes Zuhause mit viel Potenzial und Wohlfühlatmosphäre.

Property ID: 25211024 - 56244 Ötzingen

All about the location

Ötzingen ist eine Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz und gehört mit rund 1300 Einwohnern der Verbandsgemeinde Wirges an.

Vor Ort finden Sie einen Kindergarten, der fußläufig erreichbar ist. Die Grundschule befindet sich in Wirges und weiterführende Schulen in Montabaur. Alle Dinge des täglichen Bedarfs und der Gesundheitsversorgung sind im direkten Umfeld von Ötzingen in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar.

Wirges erreichen Sie in ca. 5 km und Montabaur sowie den dort vorhandenen ICE-Bahnhof, mit Anschlussstellen nach FFM und Köln sowie die Autobahnauffahrt A3 in ca. 10 Minuten.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen dieser Lage.

Property ID: 25211024 - 56244 Ötzingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.7.2025.
Endenergiebedarf beträgt 180.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Property ID: 25211024 - 56244 Ötzingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com