

Ötzingen

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mitten im Grünen

VP azonosító: 25211024



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

VÉTELÁR: 535.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 219 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.587 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25211024 - 56244 Ötzingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25211024                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 219 m²                                 |
| Szobák                   | 7                                          |
| Hálósobák                | 5                                          |
| FÜRDOSZOBÁK              | 3                                          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1978                                       |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 2 x Felszíni<br>parkolóhely, 2 x<br>Garázs |

|                         |                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 535.000 EUR                                                                 |
| Ház                     | Családi ház                                                                 |
| Jutalék                 | Käuferprovision 3,57<br>% (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA | Karbantartott                                                               |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                     |
| Hasznos terület         | ca. 175 m²                                                                  |
| Felszereltség           | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Beépített<br>konyha, Erkély                 |

VP azonosító: 25211024 - 56244 Ötzingen

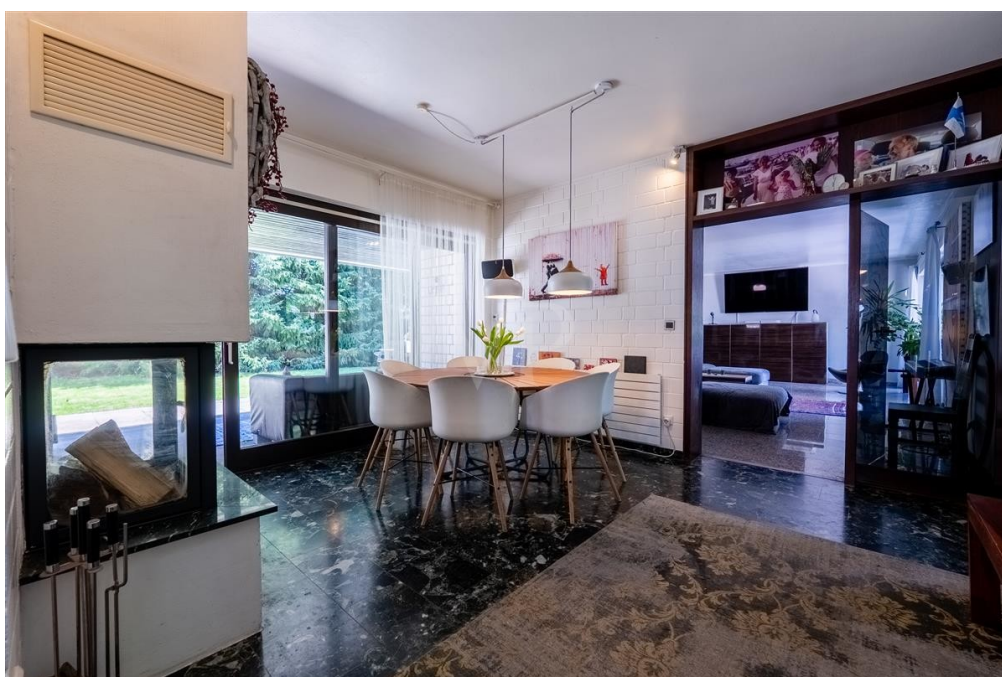
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 02.07.2025    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 180.80 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1975                       |

VP azonosító: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Az ingatlan





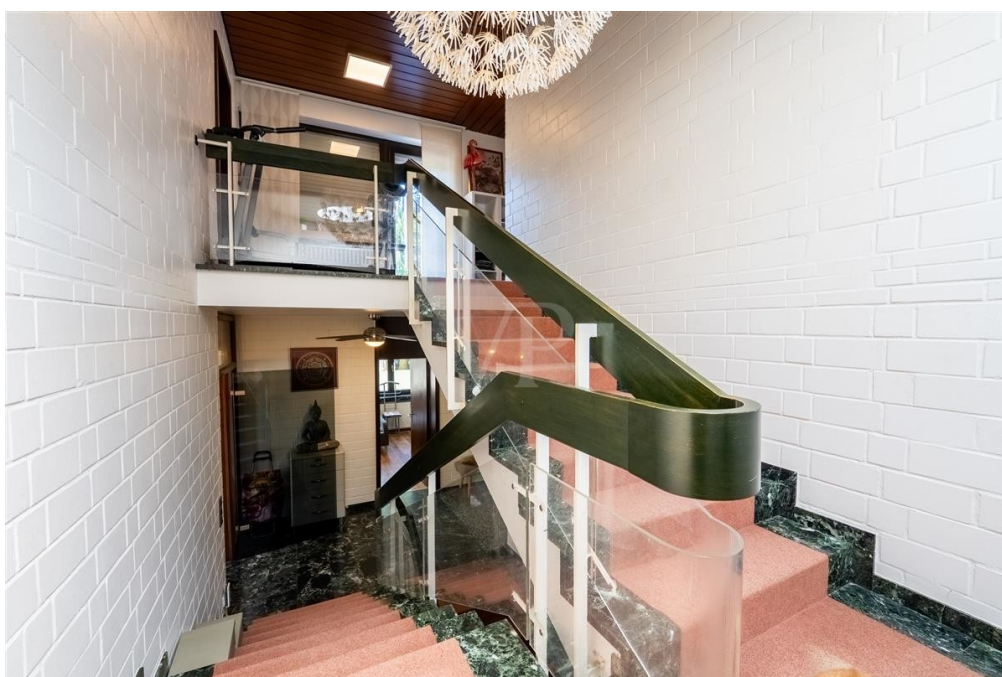
VP azonosító: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211024 - 56244 Ötzingen

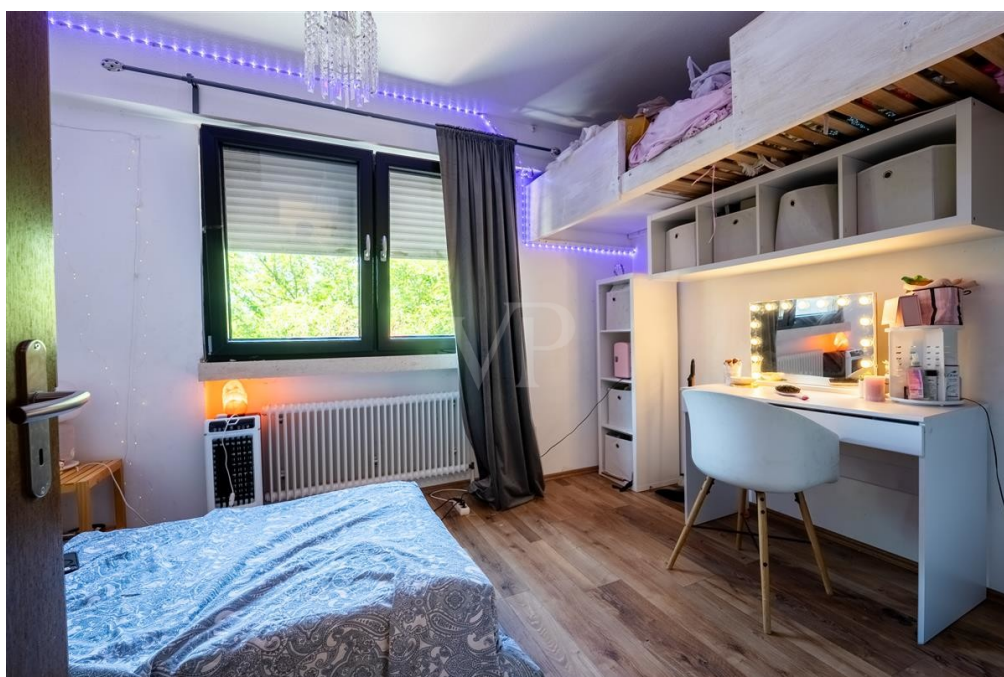
## Az ingatlan





VP azonosító: 25211024 - 56244 Ötzingen

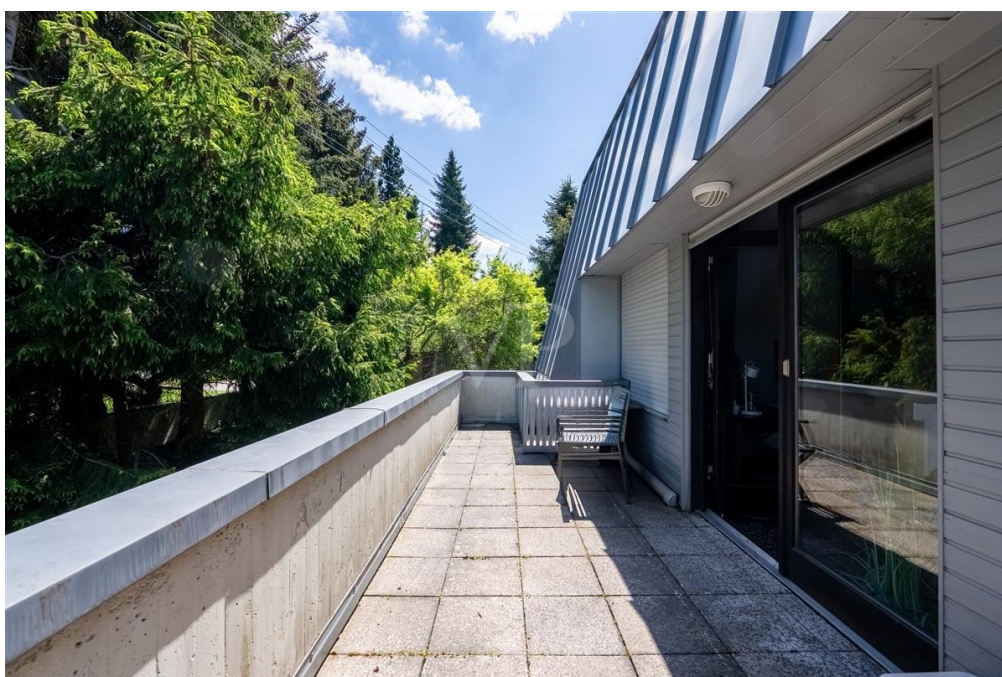
## Az ingatlan





VP azonosító: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211024 - 56244 Ötzingen

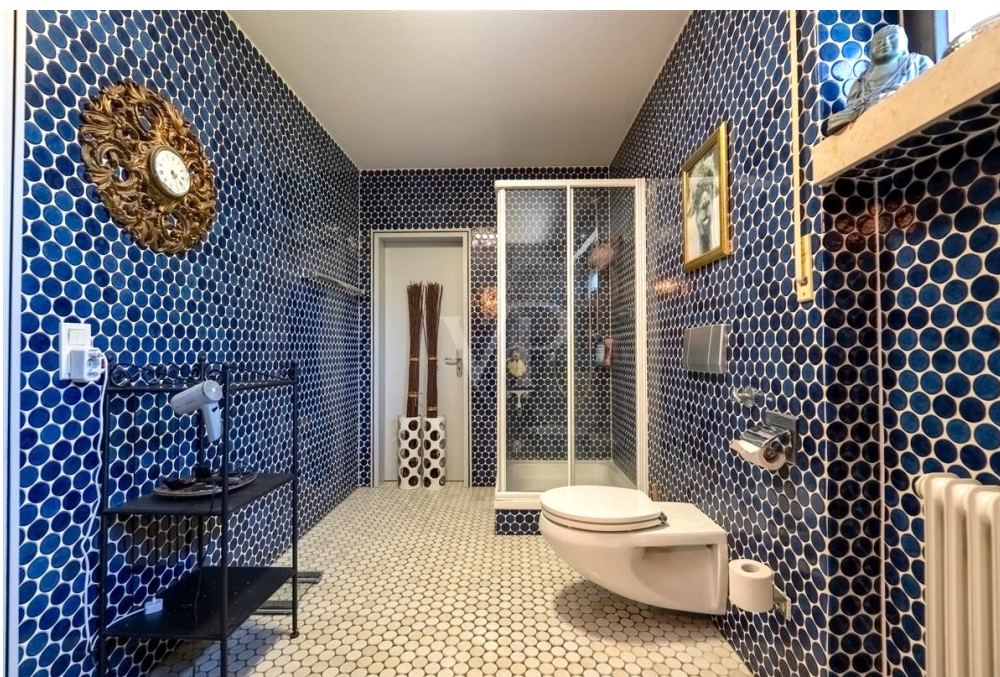
## Az ingatlan





VP azonosító: 25211024 - 56244 Ötzingen

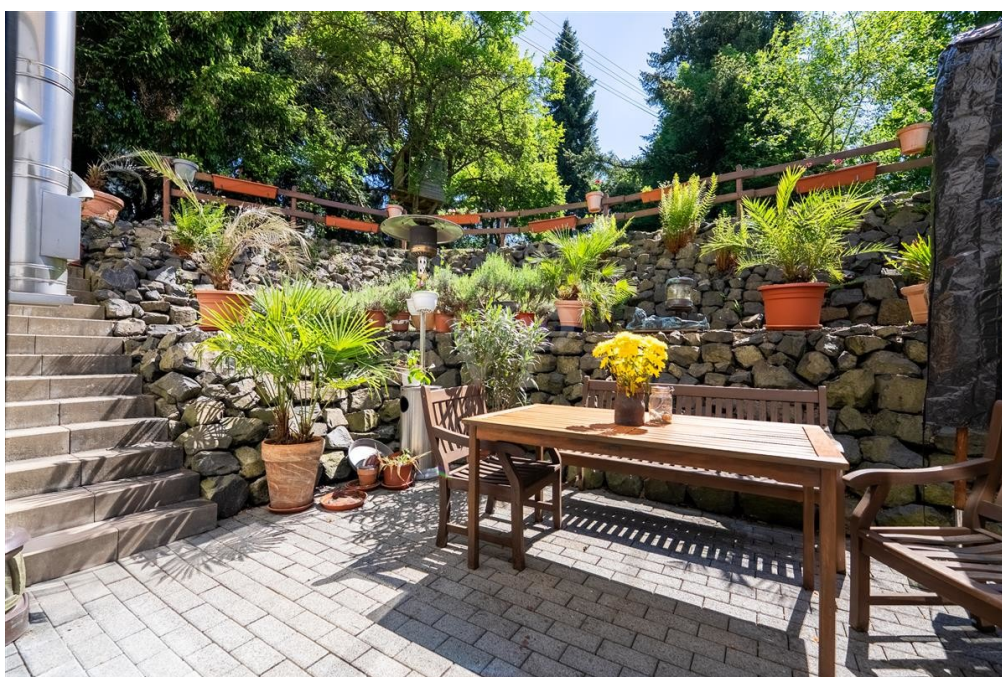
## Az ingatlan





VP azonosító: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Az ingatlan



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
KREDFORSCHER  
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 Makler  
ausgewählt.

**Capital**  
★★★★★  
Top Makler Koblenz  
VON POLL Immobilien



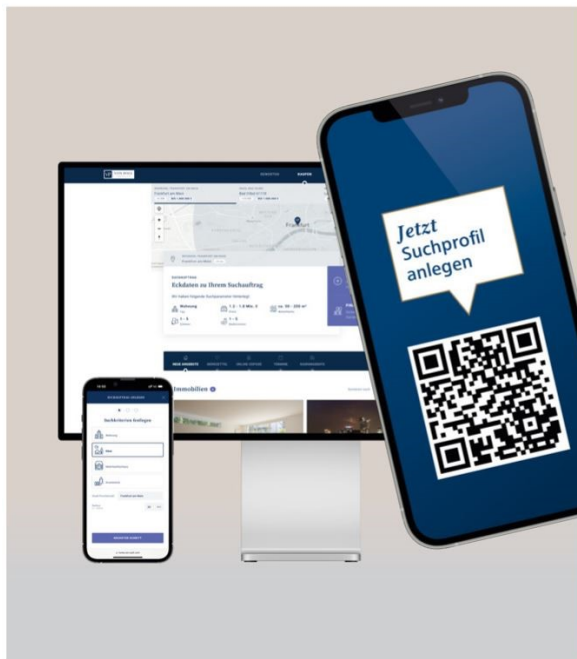
Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

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



VP azonosító: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Az also benyomás

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 m<sup>2</sup> 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.



VP azonosító: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25211024 - 56244 Ötzingen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2025.

Endenergiebedarf beträgt 180.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



VP azonosító: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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