

Eppelborn

# Architektur trifft Ausblick - Stilvoller Neubau mit unverbaubarer Fernsicht

*CODICE OGGETTO: 25309312*



PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.246 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25309312 - 66571 Eppelborn**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25309312 - 66571 Eppelborn**

## A colpo d'occhio

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25309312                                       |
| Superficie netta    | ca. 170 m²                                     |
| Vani                | 4                                              |
| Camere da letto     | 2                                              |
| Bagni               | 2                                              |
| Anno di costruzione | 2023                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 895.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 34 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile                |

CODICE OGGETTO: 25309312 - 66571 Eppelborn

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | ELECTRICITY                          |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 16.08.2033                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 25.00 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                  |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2022                |

CODICE OGGETTO: 25309312 - 66571 Eppelborn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25309312 - 66571 Eppelborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25309312 - 66571 Eppelborn

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODICE OGGETTO: 25309312 - 66571 Eppelborn

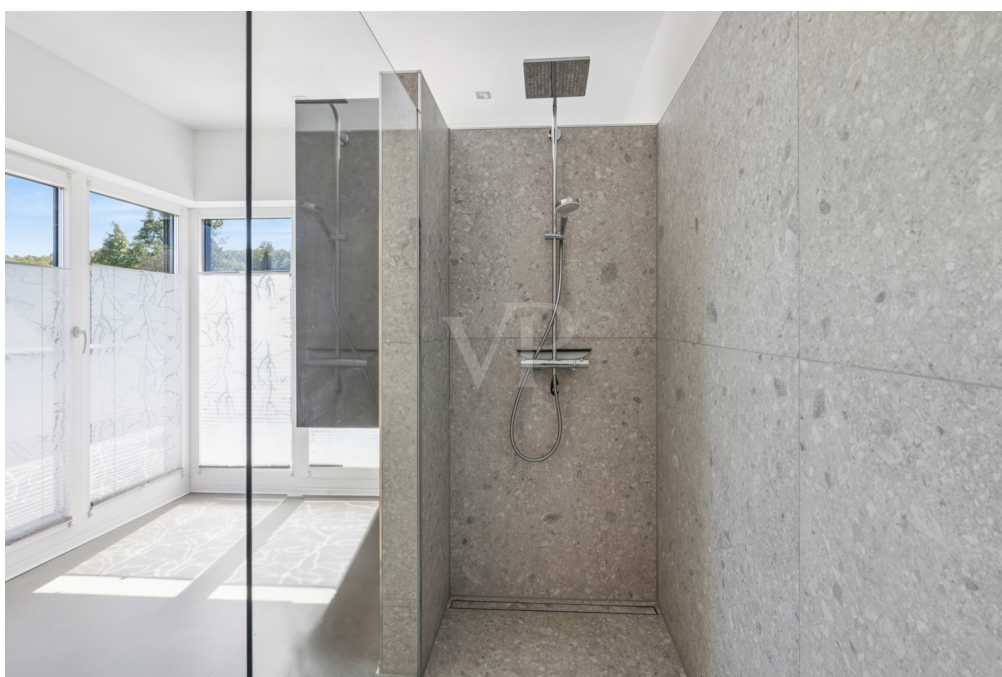
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25309312 - 66571 Eppelborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25309312 - 66571 Eppelborn

## La proprietà



A smartphone displaying a QR code and a tablet displaying a real estate website. The smartphone screen shows a blue background with a white speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." and a QR code. The tablet screen shows a real estate website with a blue header and a white background. The website displays the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie" and a QR code. The website also displays a table with real estate data.

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODICE OGGETTO: 25309312 - 66571 Eppelborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25309312 - 66571 Eppelborn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25309312 - 66571 Eppelborn

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Lena Brehmer**  
Assistenz des Geschäftstelleninhabers  
Immobilienkauffrau (IHK)  
Immobilienbewerterin (IHK)

✉ [lena.brehmer@von-poll.com](mailto:lana.brehmer@von-poll.com)  
☎ 06841 1725290



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06841 - 17 25 29 0**

Shop Homburg | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

CODICE OGGETTO: 25309312 - 66571 Eppelborn

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

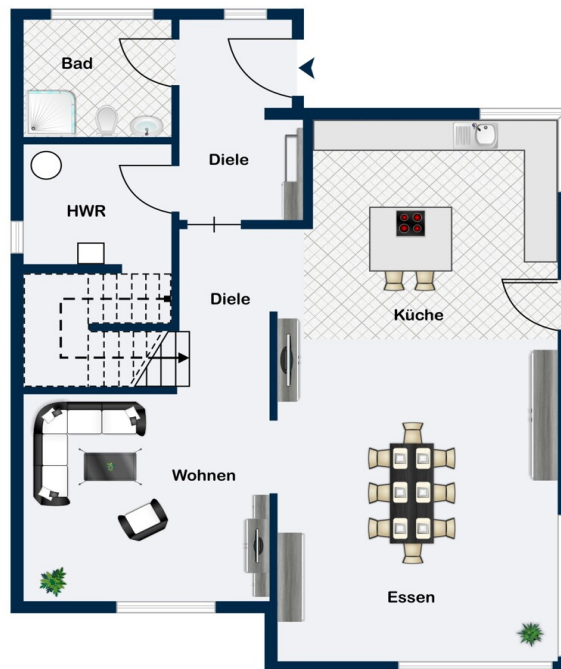
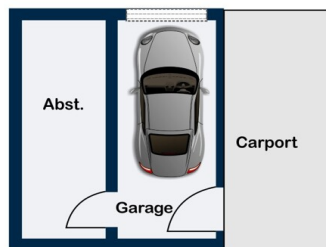
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0

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

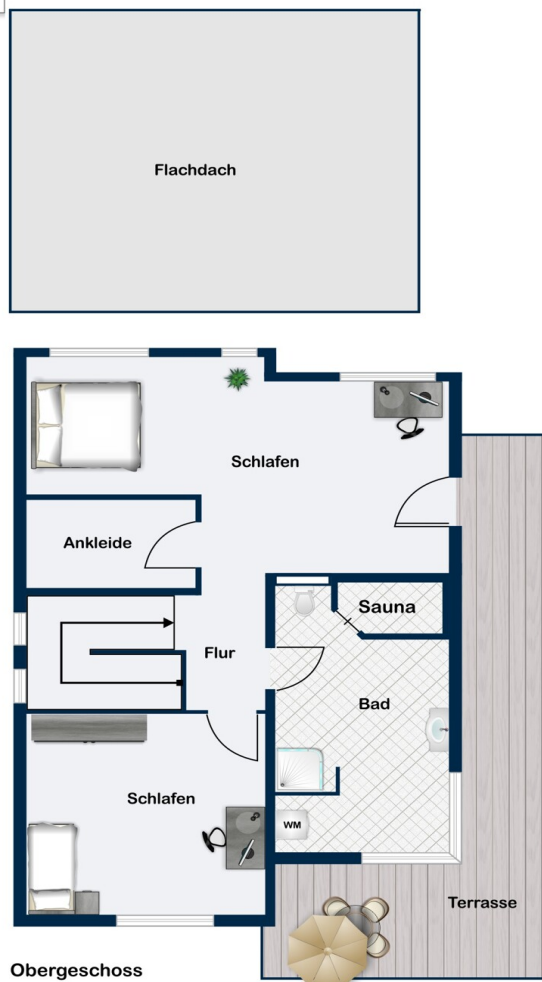
CODICE OGGETTO: 25309312 - 66571 Eppelborn

## Planimetrie



Erdgeschoss





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25309312 - 66571 Eppelborn**

## Una prima impressione

Willkommen an einem Ort, an dem stilvolle Architektur, Großzügigkeit und Naturnähe eine harmonische Verbindung eingehen.

Dieser 2023 errichtete, moderne Neubau thront auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2.246 m<sup>2</sup> und eröffnet mit seiner erhöhten Lage einen traumhaften Fernblick über die umliegende Landschaft. Mit einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept, das höchsten Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen gerecht wird.

Die Erdgeschosebene überzeugt durch eine moderne, offene Raumgestaltung, die fließende Übergänge zum Wohn-, Ess- und Küchenbereich schafft. Bodentiefe Fensterelemente sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und geben den Blick in den angrenzenden Terrassenbereich sowie in die grüne Umgebung frei. Ein modernes Duschbad, ein funktional angelegter Hausanschlussraum sowie ein Garderobenbereich vervollständigen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich der Immobilie. Der helle Masterbereich mit separatem Ankleidezimmer schafft hier eine angenehme Privatsphäre. Ein weiteres Schlafzimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein besonderes Highlight ist das stilvolle Masterbad: Ausgestattet mit einer begehbaren Regendusche und einer integrierten Sauna entsteht hier ein exklusives Spa-Erlebnis im eigenen Zuhause – perfekt für entspannte Auszeiten.

Von der angeschlossenen Terrassenebene genießen Sie einen herrlichen Fernblick über die idyllische Umgebung – ein Ort, der Ruhe und Erholung auf besondere Weise vereint.

Der Gartenbereich ist terrassenförmig über zwei Ebenen angelegt und fügt sich harmonisch in das Grundstück ein. Die Immobilie ist zudem über eine großzügige, gepflasterte Zufahrt erreichbar, die ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge bietet. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage mit zusätzlichem Abstellraum sowie einen Carport.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieses Neubaus und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Für Rückfragen und Terminabsprachen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr zukünftiges Zuhause präsentieren zu dürfen.

**CODICE OGGETTO: 25309312 - 66571 Eppelborn**

## Dettagli dei servizi

- Neubau
- Offener Grundriss im Erdgeschoss
- Hochwertige Einbauküche mit Milchglasfront
- Duschbad im Erdgeschoss
- Altholz-Eichenparkettboden
- Sichtestrich
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Großzügiges Masterbadezimmer
- Sauna
- Ankleide
- Elektrische Rollläden
- Fensterelemente Kunststoff/Aluminium
- TCS-Gegensprechanlage
- Gepflasterte, großzügige Einfahrt
- Terrassenförmig angelegte Gartenebenen
- Sonnige Terrasse
- Fernblick
- Großzügige Einfahrt mit Wendemöglichkeit
- Garage
- Abstellraum
- Carport



**CODICE OGGETTO: 25309312 - 66571 Eppelborn**

## Tutto sulla posizione

Eppelborn befindet sich im geografischen Zentrum des Saarlandes und gehört zum Landkreis Neunkirchen. Die naturnahe Umgebung, eine gut ausgebaute Infrastruktur sowie ein aktives Gemeindeleben machen Eppelborn zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Autobahn A1 verläuft in unmittelbarer Nähe und bietet schnelle Verbindungen in Richtung Saarbrücken, Trier und Köln. Darüber hinaus ist der Ort an das regionale Schienennetz angebunden. Der Bahnhof Eppelborn gewährleistet regelmäßige Zugverbindungen, insbesondere in Richtung Saarbrücken und Lebach. Ergänzt wird das Mobilitätsangebot durch ein engmaschiges Busnetz, das eine flexible Erreichbarkeit innerhalb der Region sicherstellt. Der Flughafen Saarbrücken ist in etwa 30 bis 35 Minuten mit dem Pkw erreichbar.

Vor Ort bietet Eppelborn eine sehr gute Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Bildungseinrichtungen und gastronomischen Angeboten. Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Gemeinde. Die umliegenden Wälder und Naherholungsgebiete laden zu Aktivitäten in der Natur ein und bieten einen hohen Freizeitwert.

Eppelborn verbindet somit in idealer Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit – ein Standort mit hoher Lebensqualität und nachhaltiger Perspektive.

**CODICE OGGETTO: 25309312 - 66571 Eppelborn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.8.2033.

Endenergiebedarf beträgt 25.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25309312 - 66571 Eppelborn**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carsten Cherdron

---

Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte

**Tel.:** +49 6841 - 17 25 29 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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