

Ötzingen

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mitten im Grünen

Objektnummer: 25211024



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 219 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.587 m²

Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25211024
Wohnfläche	ca. 219 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	535.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 175 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

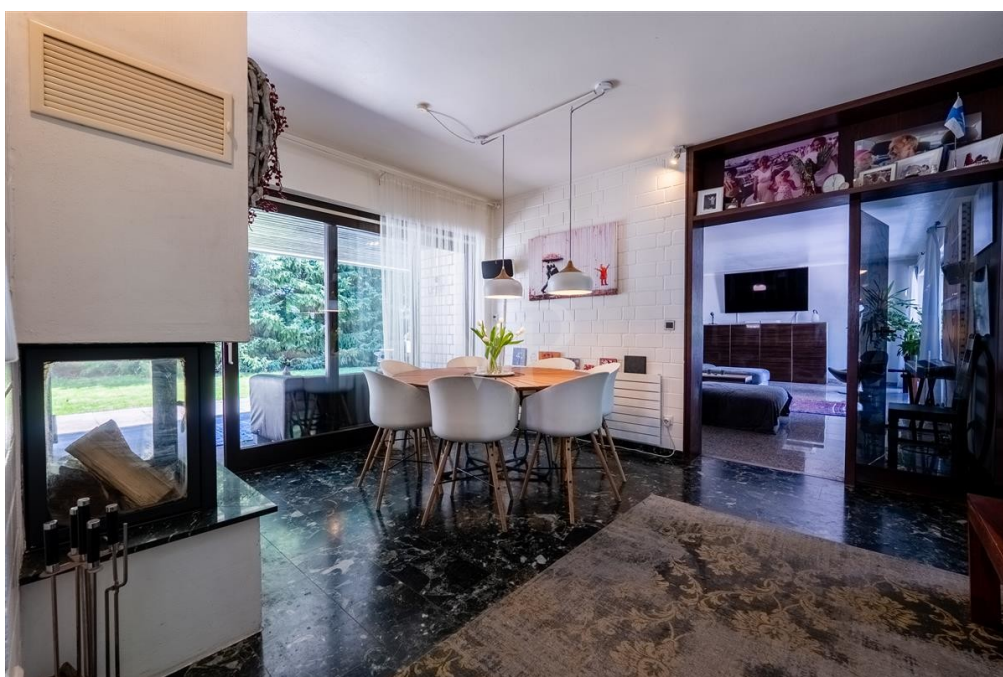
Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	180.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.07.2025	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

Die Immobilie



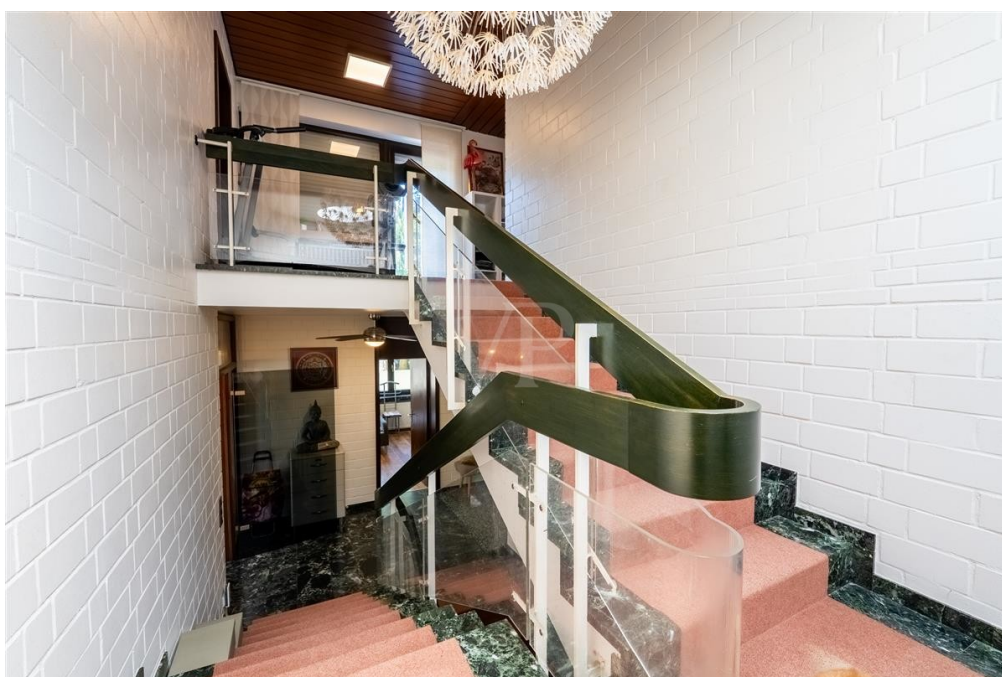
Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

Die Immobilie



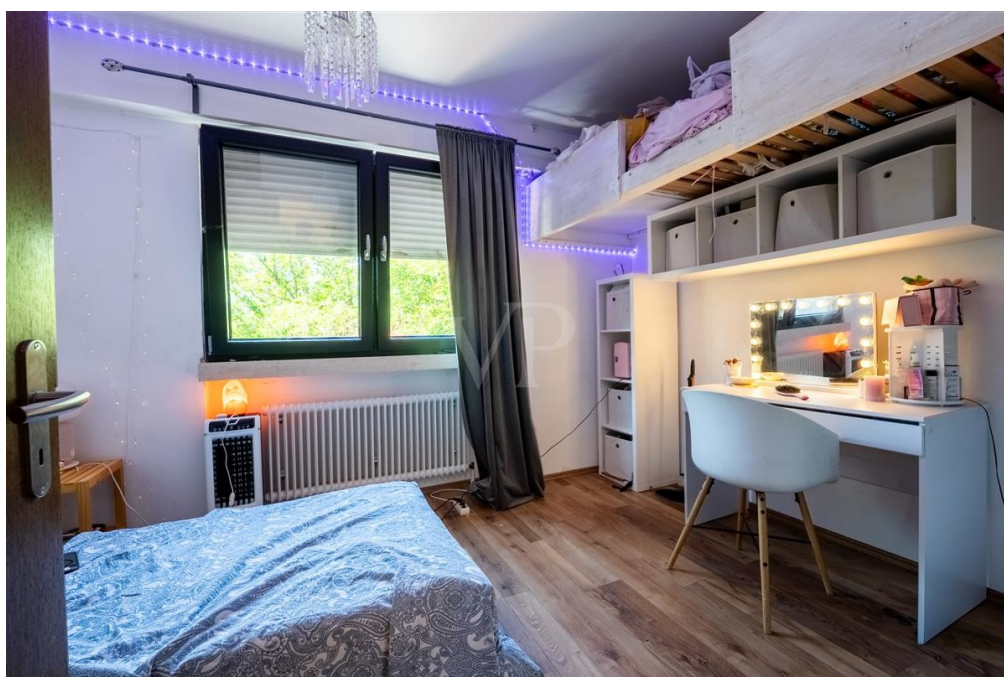
Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

Die Immobilie



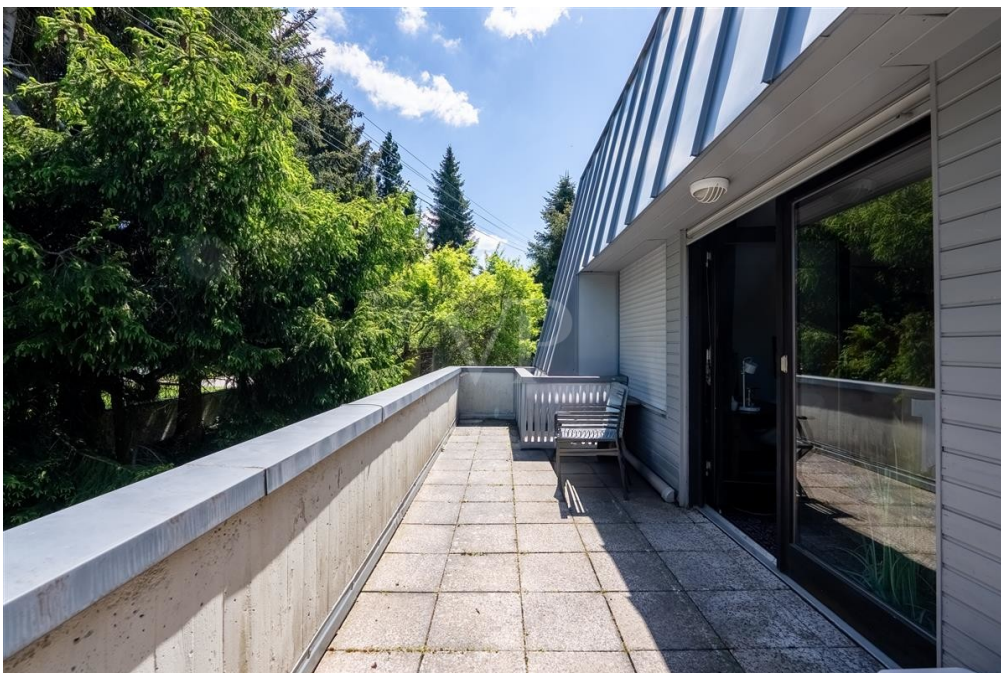
Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

Die Immobilie



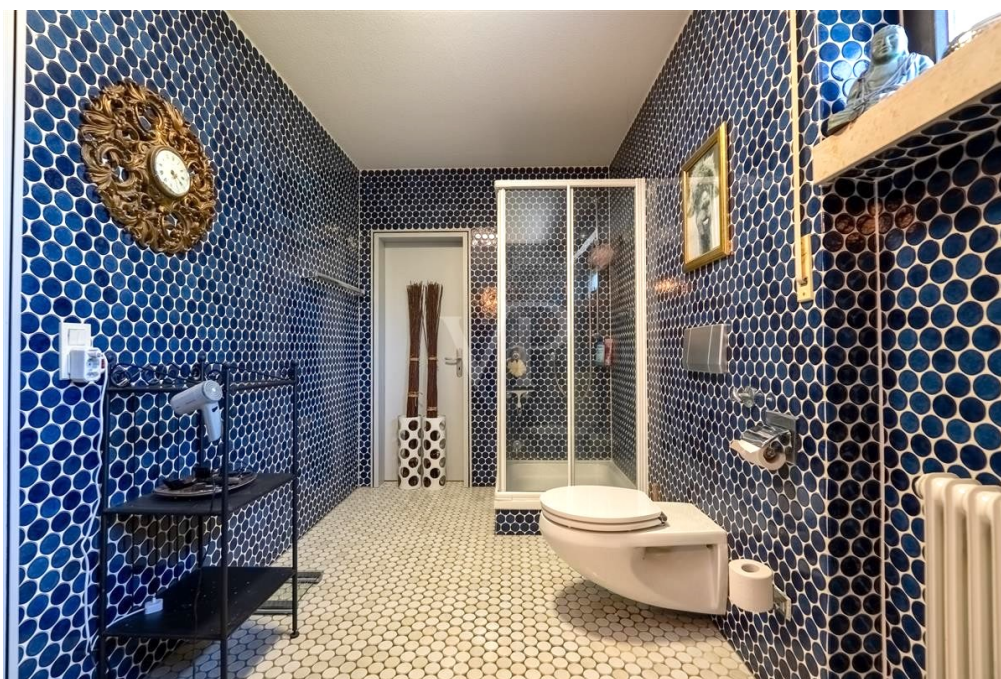
Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

Die Immobilie



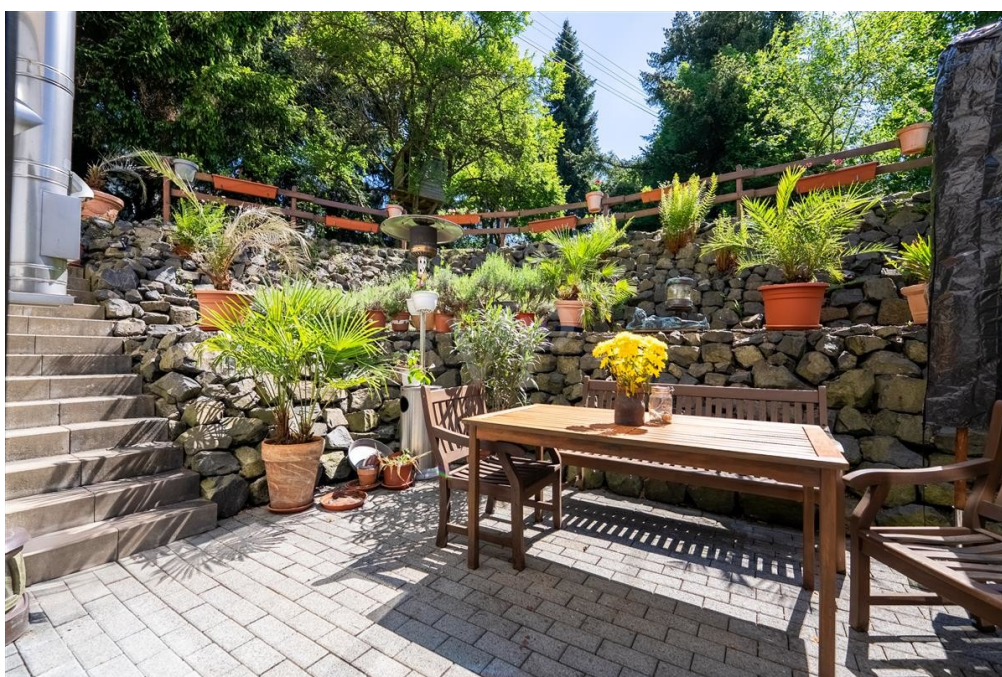
Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

Die Immobilie



Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS

TOP
NATIONALER
KREDITGEBER
2024

VERGLEICH DER
KREDITKOSTEN
IM HYPO-UMFELD



TOP 100
IM HYPO-UMFELD
KREDITGEBER IN DER
VON POLL KOBLENZ
KOBLENZ

Capital
&
REAL ESTATE

Top-Makler Koblenz
★★★★★
Hochwertige
VON POLL Immobilien

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

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN

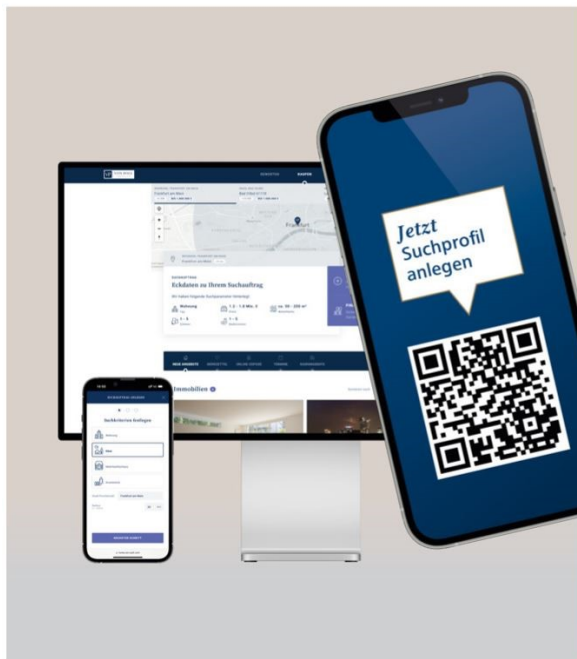


Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

Die Immobilie



**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!

Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com