

Ötzingen

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in traumhaft ruhiger Lage

Objektnummer: 25211024



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

KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 219 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.587 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25211024	Kaufpreis	535.000 EUR
Wohnfläche	ca. 219 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 175 m <sup>2</sup>
Baujahr	1978	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	180.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.07.2025	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1975

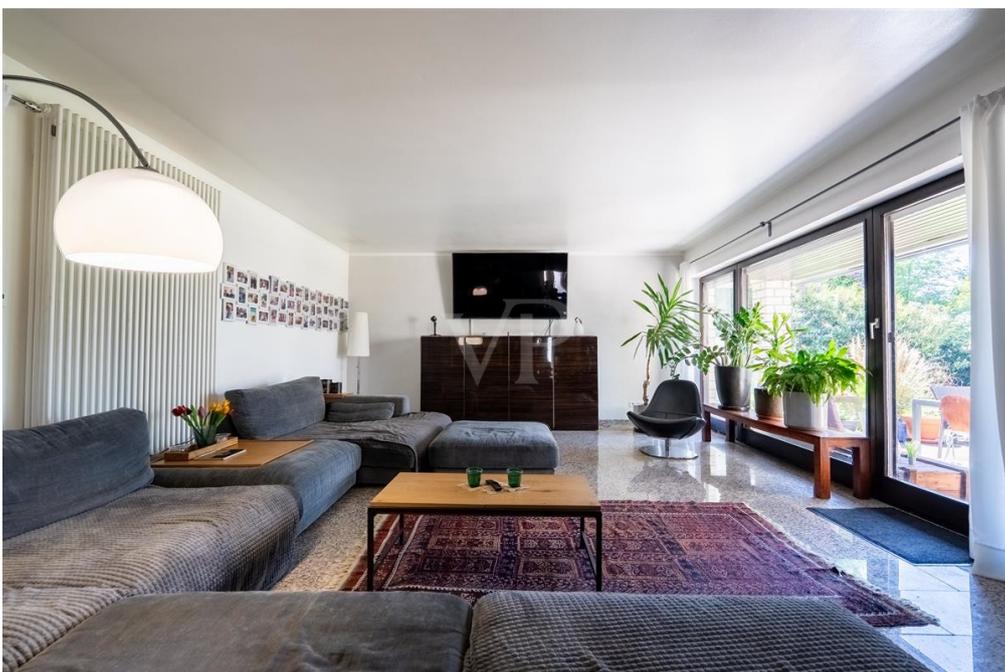
Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Die Immobilie



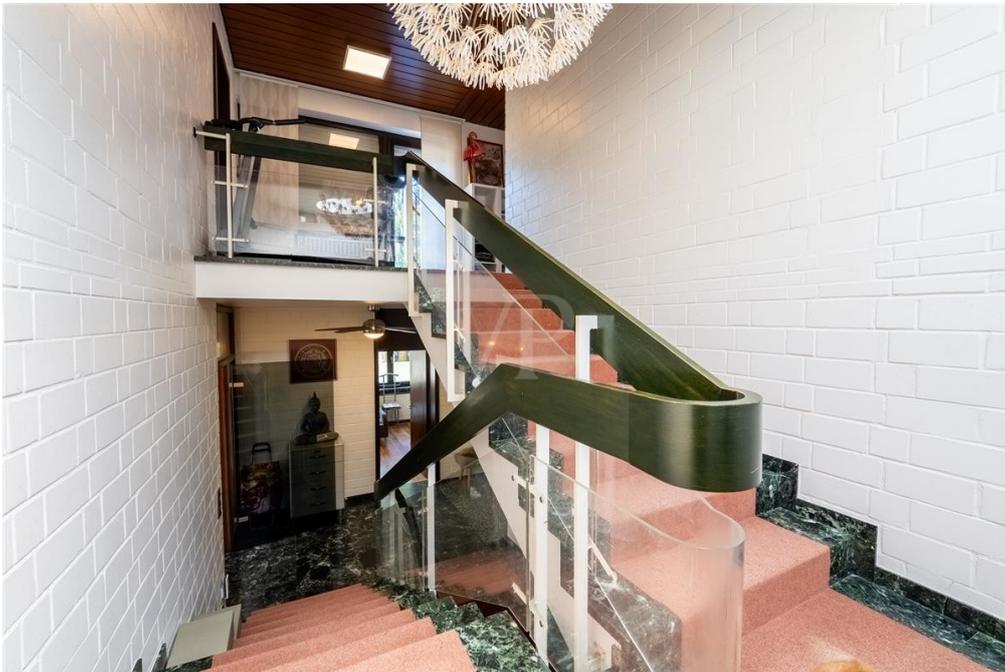
Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Die Immobilie



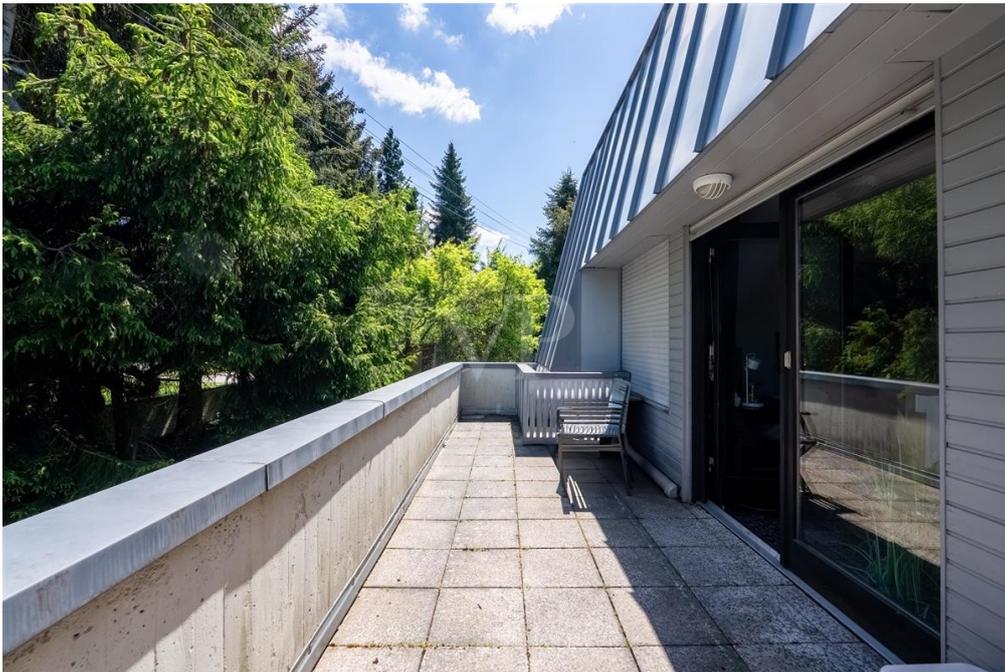
Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Die Immobilie



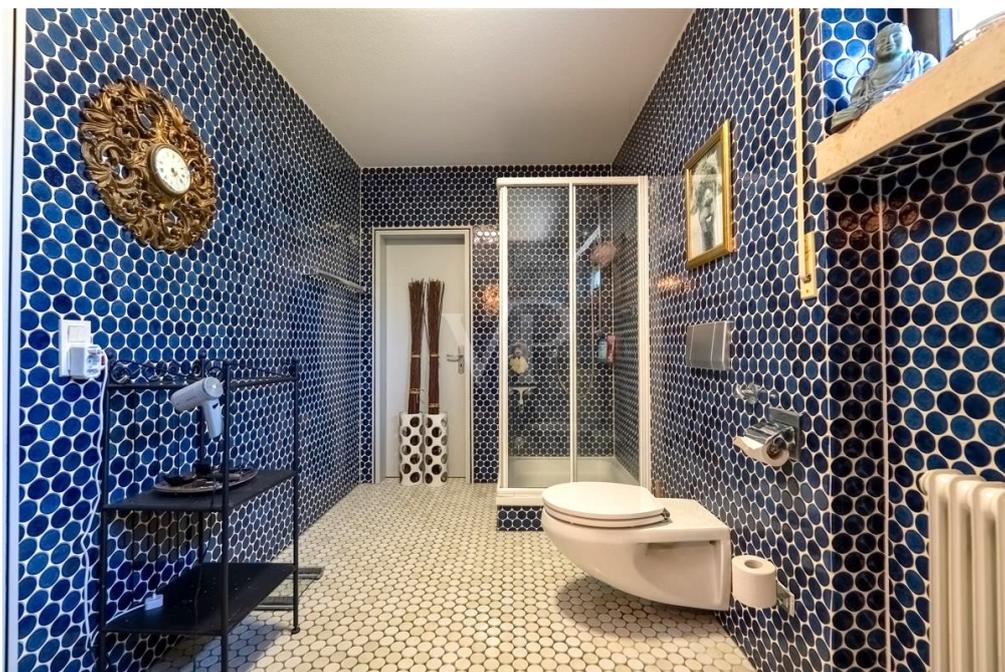
Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

## 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



Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Die Immobilie

A group of ten real estate professionals, five men and five women, are posed in a modern office setting. They are sitting on a light-colored sofa in front of large windows. The office has a clean, professional look with a coffee table in front of the sofa.

**VP 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**  
WÄHLUNG DER KUNDEN  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2022  
★★★★★  
TOP 1000  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCIES  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Die Immobilie



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)

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
**Ihre** Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Objektnummer: 25211024 - 56244 Ötzingen

## Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®



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!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

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. Das 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.

**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

## Weitere Informationen

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 Handelsregisterauszugs, 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](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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