

Ötzingen / Sainerholz

# Erstbezug - Dachgeschosswohnung mit Balkon in idyllischer Lage

Property ID: 23211054



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

PURCHASE PRICE: 184.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 47,01 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 23211054 - 56244 Ötzingen / Sainerholz

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

Property ID: 23211054 - 56244 Ötzingen / Sainerholz

## At a glance

|                      |                                             |
|----------------------|---------------------------------------------|
| Property ID          | 23211054                                    |
| Living Space         | ca. 47,01 m <sup>2</sup>                    |
| Roof Type            | Hipped roof                                 |
| Available from       | According to the arrangement                |
| Rooms                | 2                                           |
| Bedrooms             | 1                                           |
| Bathrooms            | 1                                           |
| Year of construction | 2024                                        |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 10000 EUR (Sale) |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 184.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | First occupancy                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                      |
| Equipment             | Balcony                                                                   |

Property ID: 23211054 - 56244 Ötzingen / Sainerholz

## Energy Data

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Type of heating | Underfloor heating     |
| Power Source    | Air-to-water heat pump |

Property ID: 23211054 - 56244 Ötzingen / Sainerholz

## The property



Property ID: 23211054 - 56244 Ötzingen / Sainerholz

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
KREISVEREIN  
2024  
11.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP MAKLER KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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)

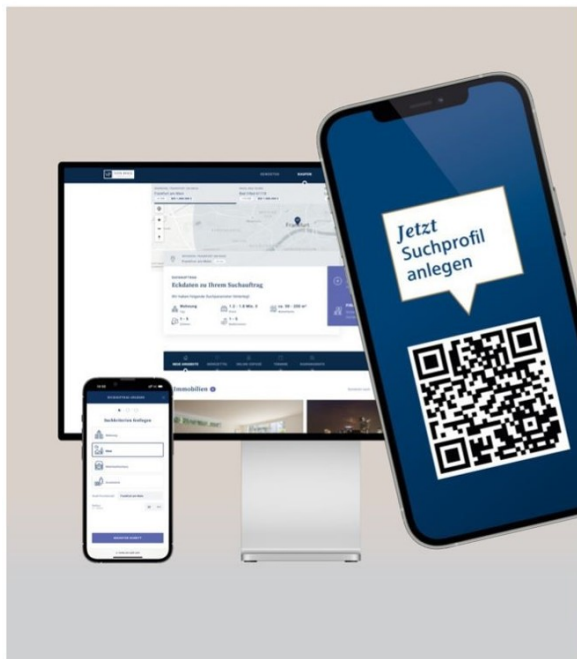


Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

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

Property ID: 23211054 - 56244 Ötzingen / Sainerholz

## The property



**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!

Property ID: 23211054 - 56244 Ötzingen / Sainerholz

## A first impression

Diese helle, energieeffiziente Dachgeschosswohnung befindet sich in einem neu entstehenden 5-Parteienhaus in einer ruhigen und idyllischen Wohnlage von Ötzingen. Es handelt sich um eine ca. 47 m<sup>2</sup> große 2-Zimmerwohnung mit einem offengehaltenen Wohn-, Ess- und Kochbereich, Hauswirtschaftsraum, Schlafzimmer und Bad mit Dusche. Die wunderbare Aussicht genießen Sie von Ihrem Balkon. Details: - Photovoltaikanlage - Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung - Raumthermostatsteuerung - Lüftung mit Wärmerückgewinnung - Vinyl- und Fliesenböden (Farbwunsch kann nach Bedarf im Kostenrahmen berücksichtigt werden) - 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden/ Außenraffstores in jedem Raum - Badezimmer mit ebenerdiger Dusche - Zusätzlicher Bad Design Heizkörper - Videogegensprechanlage - Fertigstellung 1.-2. Quartal 2024 (genaueres auf Anfrage) Es kann ein Stellplatz für 10.000 € zur Wohnung erworben werden. Zusätzliche Abstellfläche befindet sich im separaten Kellerabteil. Der Energieausweis wird bei Fertigstellung der Immobilie übergeben.

Property ID: 23211054 - 56244 Ötzingen / Sainerholz

## All about the location

Sainerholz ist ein Ortsteil der Gemeinde Ötzingen innerhalb der Verbandsgemeinde Wirges. Der Ort zeichnet sich durch eine absolut ruhige, idyllische Lage in der Natur des vorderen Westerwaldes aus. Schnell gelangen Sie auf die 2 km entfernte B255 und erreichen die Autobahn A3 (Köln/Frankfurt) und den ICE-Bahnhof Montabaur in ca. 10 Minuten. Ein Kindergarten befindet sich im 3 km entfernten Ötzingen. Schulen, Schwimmbäder, Ärzte, Apotheken sowie eine Vielzahl von Geschäften finden Sie in Siershahn und Wirges mit Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung in jeweils ca. 6 km Entfernung. Montabaur, mit umfassender Infrastruktur, liegt ca. 11 km entfernt.

Property ID: 23211054 - 56244 Ötzingen / Sainerholz

## Other information

**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.

Property ID: 23211054 - 56244 Ötzingen / Sainerholz

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
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)