

## Zwischen Himmel und Garten – ein Haus voller Möglichkeiten und guter Energie

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Freitext Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	279.000 €
IST Periode	Monat



### Objektbeschreibung

Leben, lieben, lachen – Ihr neues Kapitel beginnt in diesem mit Herz gepflegten Zuhause. Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1984 verbindet solides Handwerk mit dem Charme vergangener Jahre und der Technik von heute. Auf rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3 Etagen verteilen sich insgesamt 8 gut geschnittene Zimmer, die viel Raum für Familie, Hobbys und persönliche Entfaltung bieten. Drei Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag – kein morgendliches Gedränge mehr. In dem geräumigen Keller befindet sich eine große Waschküche, 2 Räume, sowie Öl- und Heizungskeller/Werkstatt. Außerdem hat man einen direkten Zugang in die Garage. Das rund 750 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet alles, was das Herz begehrt: eine sonnige Terrasse mit knapp 20 m<sup>2</sup> – perfekt für Frühstück im Freien oder entspannte Sommerabende – und ein großzügiger Garten, in dem Kinder spielen, Gemüsebeete angelegt werden, oder einfach nur die Seele baumeln kann. Außerdem gibt es dort weitere 2 Stellplätze.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	750 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Größe Balkon/Terrasse	20 m <sup>2</sup>
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1984
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung



000-Liter-Tank sorgt zuverlässig für Wärme. Wer lieber auf Gas umsteigen will, der Anschluss dafür ist bereits vorhanden. Die Elektrik stammt ebenfalls aus dem Baujahr, wurde jedoch mit einem FI-Schutzschalter modernisiert. Auch die Fenster sind original – ein echter Klassiker, der Charakter verleiht.

Ein echtes Highlight ist die Photovoltaikanlage auf dem Dach. Die Conergy Power Plus Module (235 Watt) liefern jährlich rund 8.691 kWh saubere Energie. An sonnigen Tagen produziert sie etwa 35 kWh – das lohnt sich nicht nur finanziell, sondern gibt auch ein gutes Gefühl. Der Einspeisevertrag läuft noch bis 2031, der Wert der Anlage liegt bei ca. 26.000 Euro.

Dieses Haus ist kein Neubau von der Stange – es ist ein Ort mit Geschichte, mit Substanz und viel Potenzial. Perfekt für alle, die mehr wollen als nur vier Wände – ein echtes Zuhause.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

Mit etwa 1.690 Einwohnern (Stand: Januar 2025) erstreckt sich Otzenhausen über 8,6 km<sup>2</sup> und liegt eingebettet im Nationalpark Hunsrück-Hochwald. Die Region zeichnet sich durch ihre idyllische Lage an der Primstalsperre aus, einem beliebten Ziel für Wanderer und Naturliebhaber. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Bootfahren. Ein herausragendes Wahrzeichen ist der keltische Ringwall, auch bekannt als „Hunnenring“. Diese beeindruckende Befestigungsanlage aus dem 5. bis 1. Jahrhundert v. Chr. erstreckt sich über 18 Hektar und bietet einen faszinierenden Einblick in die Geschichte der Region. Der nahegelegene Keltenpark Otzenhausen ergänzt das historische Erlebnis mit einem rekonstruierten keltischen Dorf und einem Skulpturenpfad. Trotz seiner ruhigen Lage verfügt Otzenhausen über eine ausgezeichnete Anbindung an die Wirtschaft. Das Gewerbegebiet Münzbachtal beherbergt über 2.000 Arbeitsplätze in etwa 30 Unternehmen.

## Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	77kWh/m <sup>2</sup> a
Baujahr lt. Energieausweis	1984
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	OEL



Otzenhausen bietet eine hohe Lebensqualität mit einer ausgewogenen Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Anbindung. Die enge Gemeinschaft, lokale Veranstaltungen und die Nähe zur Natur schaffen ein harmonisches Umfeld für Familien, Paare und Ruhesuchende..



## Ausstattung

- Immobilie in einem guten, gepflegten Zustand
- Streiff Fertighaus Bj. 1984
- Öl-Zentralheizung aus dem Baujahr 3.000 L. Tank
- Elektroanlage aus dem Baujahr, mit FI-Schalter
- Fenster aus dem Baujahr
- Dach Betonziegel aus Baujahr
- Garage
- 2 weitere Stellplätze hinter dem Haus
- Großer Garten
- Sonnige Terrasse mit ca. 20 m<sup>2</sup> Fläche
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Conergy Power Plus 235 Watt-Module
- Anlagewert: ca. 26.000,- €
- Einspeisevertrag läuft bis 2031
- Jahresleistung: ca. 8.691 kWh
- Ertrag an einem sonnigen Tag: ca. 35 kWh
- Küche kann separat erworben werden
- Gasanschluss vorhanden.



## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor. Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information. Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisskizzen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen

Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.



Eingangsbereich



Große Küche mit Essbereich



Küchenteil



Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse



Wohnzimmer aus der anderen Richtung



Sonnenterrasse



Verbindungsflur Wohn/Schlafbereich



Schlafzimmer EG



Bad EG mit Wanne & Dusche



Bad EG vom Fenster gesehen



Büro/Kinderzimmer EG



Treppenbereich OG



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG - Ankleidezimmer



Bad OG mit großer Dusche & WC



Zimmer 3 OG



Zimmer 3 OG aus der anderen Richtung



Zimmer 1 KG



Zimmer 2 KG



Große Waschküche



Bad KG



Garage mit direktem Zugang zum KG



Öl Keller



Heizungskeller/Werkstatt



Heizungskeller/Werkstatt aus der anderen Richtung



**Alexander Beyrodt**  
Immobilienberater

Sulzbachtalstraße 300  
66280 Sulzbach-Altenwald  
06897 -77 70 711 Fax 712  
Mobil 0173-634 7834  
alexander.beyrodt@century21.de  
www.homes-castles.century21.de

Herr Alexander Beyrodt ist Ihr Ansprechpartner

## Anbieter

CENTURY21  
Hafenstraße 5  
66111 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail

0170-3220979  
[christian.ammann@goodliving.ch](mailto:christian.ammann@goodliving.ch)