

**Eppelborn**

# L'architecture rencontre la vue - Un nouvel immeuble élégant offrant une vue panoramique imprenable

**CODE DU BIEN: 25309312**



**PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.246 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25309312 - 66571 Eppelborn**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 25309312 - 66571 Eppelborn**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25309312</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 170 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2023</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>799.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Excellent Etat</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 34 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 25309312 - 66571 Eppelborn**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	25.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.08.2033	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 25309312 - 66571 Eppelborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309312 - 66571 Eppelborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309312 - 66571 Eppelborn

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



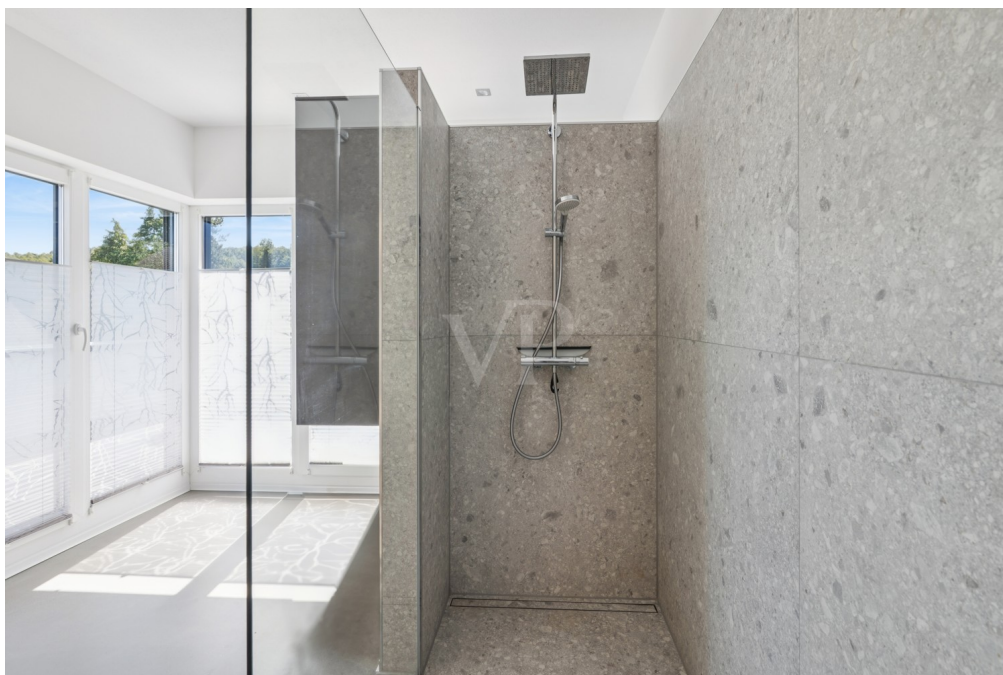
CODE DU BIEN: 25309312 - 66571 Eppelborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309312 - 66571 Eppelborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309312 - 66571 Eppelborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309312 - 66571 Eppelborn

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 25309312 - 66571 Eppelborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309312 - 66571 Eppelborn

## La propriété



### Lena Brehmer

Assistenz des Geschäftsstelleninhabers  
Immobilienkauffrau (IHK)  
Immobilienbewerterin (IHK)

✉ [lena.brehmer@von-poll.com](mailto:lena.brehmer@von-poll.com)

☎ 06841 1725290

CODE DU BIEN: 25309312 - 66571 Eppelborn

## La propriété



### Ihre Immobilienspezialisten

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

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

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

Partner-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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

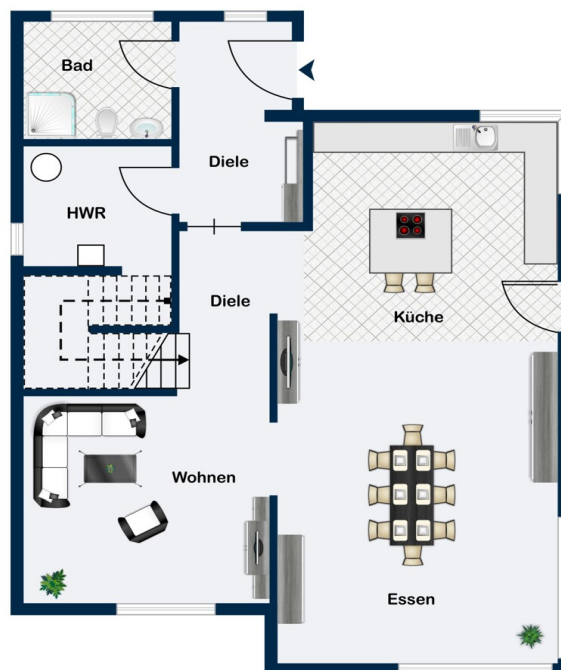
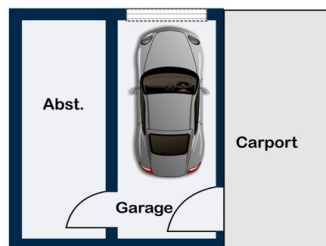
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

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

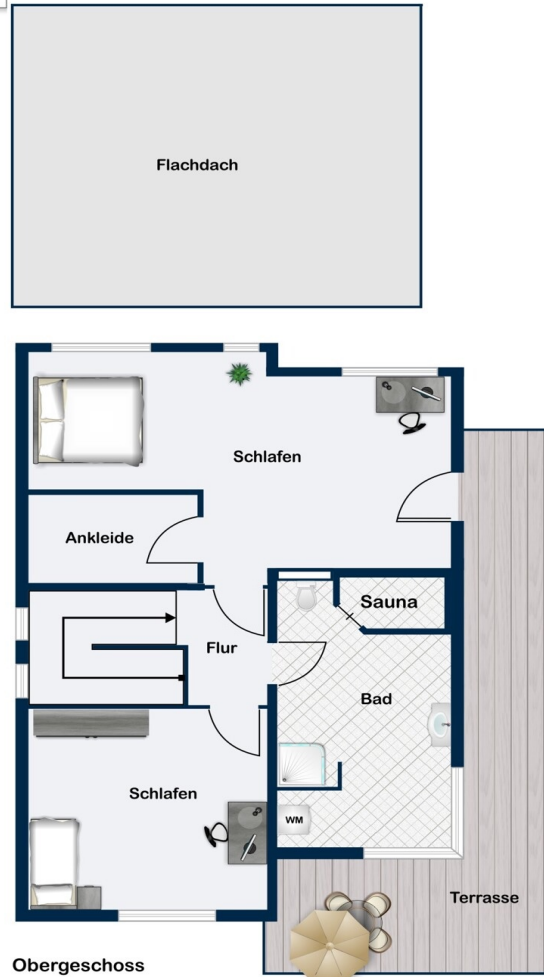
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25309312 - 66571 Eppelborn

# Plans d'étage



Erdgeschoss



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25309312 - 66571 Eppelborn**

## Une première impression

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 Erdgeschossenebene 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 Garderobebereich 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.

**CODE DU BIEN: 25309312 - 66571 Eppelborn**

## **Détails des commodités**

- **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**

**CODE DU BIEN: 25309312 - 66571 Eppelborn**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 25309312 - 66571 Eppelborn**

## **Plus d'informations**

**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 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.

**CODE DU BIEN: 25309312 - 66571 Eppelborn**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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