

Eppelborn

## Architektur trifft Ausblick - Stilvoller Neubau mit unverbaubarer Fernsicht

*Número da propriedade: 25309312*



**PREÇO DE COMPRA: 895.000 EUR • ÁREA: ca. 170 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 2.246 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25309312 - 66571 Eppelborn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25309312 - 66571 Eppelborn

## Numa vista geral

Número da propriedade	25309312	Preço de compra	895.000 EUR
Área	ca. 170 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 34 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2023	Móveis	Terraço, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25309312 - 66571 Eppelborn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	25.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.08.2033	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2022

Número da propriedade: 25309312 - 66571 Eppelborn

## O imóvel



Número da propriedade: 25309312 - 66571 Eppelborn

## O imóvel



Número da propriedade: 25309312 - 66571 Eppelborn

## O imóvel



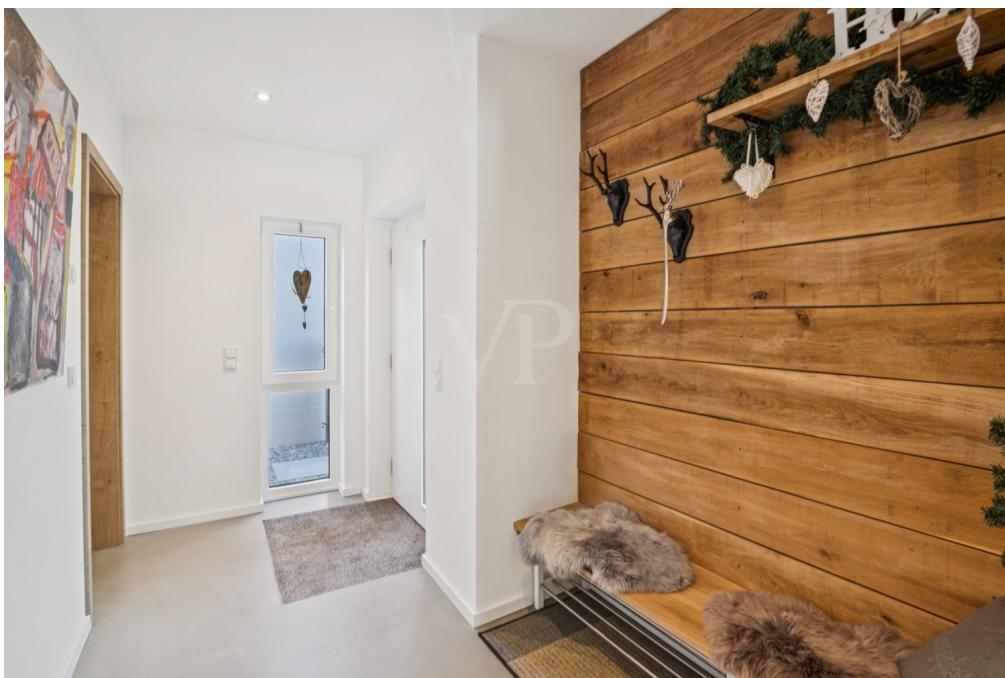
The image shows a laptop displaying a real estate search interface with filters like 'Wohnung' and '1-2 Zimmer'. In front of it is a smartphone showing a similar interface. A large QR code is overlaid on the smartphone screen, with a speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Create your search profile now).

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



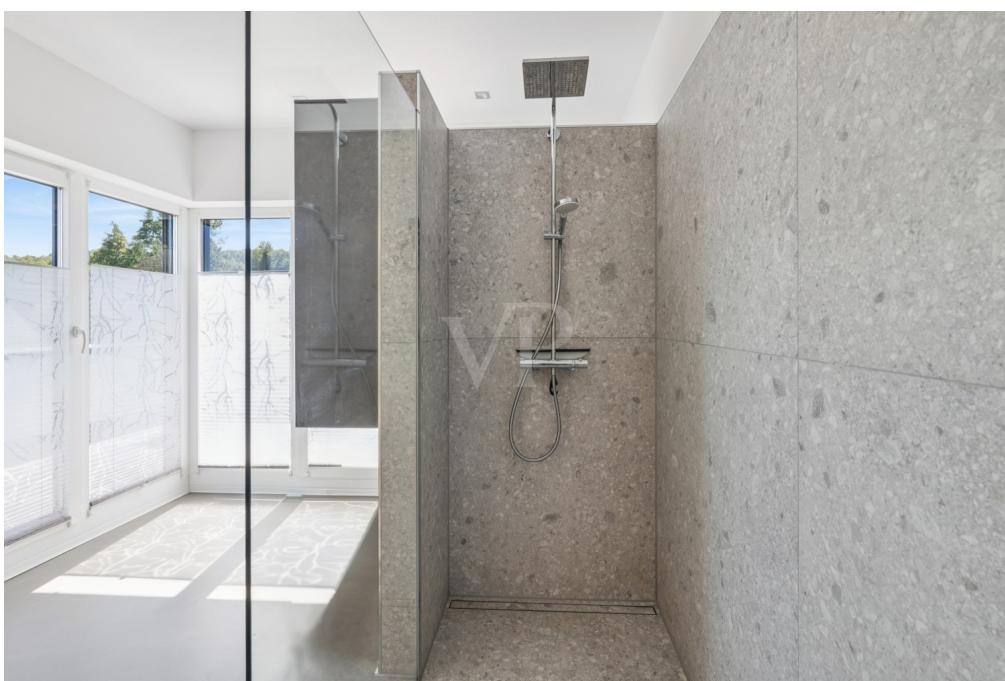
Número da propriedade: 25309312 - 66571 Eppelborn

## O imóvel



Número da propriedade: 25309312 - 66571 Eppelborn

## O imóvel



Número da propriedade: 25309312 - 66571 Eppelborn

## O imóvel



The image shows a smartphone in the foreground with a dark blue background. A white speech bubble on the screen contains the text: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the phone is a large QR code. In the background, a laptop and another smartphone are displayed, both showing screenshots of a real estate market analysis platform. The platform includes sections for "Marktpreis" (Market Price) and "Konditionen für die Bewertung - niedrig" (Conditions for valuation - low). The overall theme is professional real estate valuation.

**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)

Número da propriedade: 25309312 - 66571 Eppelborn

## O imóvel



Número da propriedade: 25309312 - 66571 Eppelborn

## O imóvel



Número da propriedade: 25309312 - 66571 Eppelborn

## O imóvel



**Lena Brehmer**  
Assistent des Geschäftsstelleninhabers  
Immobilienkauffrau (IHK)  
Immobilienbewerterin (IHK)

✉ lena.brehmer@von-poll.com  
📞 06841 1725290



## Ihre Immobilienspezialisten

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

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

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

Shop Homburg | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | homburg@von-poll.com | [www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

Número da propriedade: 25309312 - 66571 Eppelborn

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

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

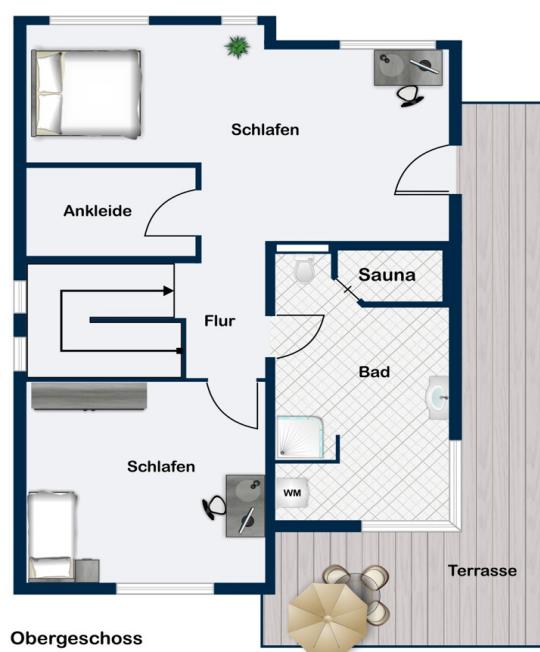
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25309312 - 66571 Eppelborn

## Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25309312 - 66571 Eppelborn

## Uma primeira impressão

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 Erdgeschossebene 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 Garderobenbereich 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 begehbarer 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr zukünftiges Zuhause präsentieren zu dürfen.

Número da propriedade: 25309312 - 66571 Eppelborn

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25309312 - 66571 Eppelborn

## Tudo sobre a localização

Eppelborn befindet sich im geografischen Zentrum des Saarlandes und gehört zum Landkreis Neunkirchen. Die naturnahe Umgebung, eine gut ausgebauten 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.

Número da propriedade: 25309312 - 66571 Eppelborn

## Outras informações

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25309312 - 66571 Eppelborn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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